



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

promossa da: **CONDOMINIO BORGNO NUOVO**

contro: **Sigg.**

N° Gen. Rep. **15/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:  
31.10.2024 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROBERTA BRERA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 – Appartamento e garage**  
**Lotto 004 – Terreni**  
**Lotto 005 – Appartamento**

**Esperto alla stima:** Arch. Virginia Proietti  
**Codice fiscale:** PRTVGN82C54A182G  
**Studio in:** P.zza Santa Maria Canale 5 - 15057 Tortona  
**Telefono:** 3208479137  
**Email:** [proiettivirgi@tiscali.it](mailto:proiettivirgi@tiscali.it)  
**Pec:** [virginia.proietti@archiworldpec.it](mailto:virginia.proietti@archiworldpec.it)

---



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Masio (Alessandria) – 15040 - Via Urbano Rattazzi 4 (app.), Via Borgo Nuovo (box)

**Lotto:** 001 - Appartamento e box

**Corpo:** Appartamento

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

Proprietà  $\frac{1}{4}$  e

Proprietà  $\frac{3}{4}$  (deceduta il 21.07.2022)

**foglio 6, particella 753, subalterno 4,**

scheda catastale n. T362095/2024 indirizzo Via Urbano Rattazzi, interno 4, piano Terra, comune Masio, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 76 mq, rendita € 438,99

**Corpo:** Box auto

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

**Dati Catastali:**

Proprietà  $\frac{1}{4}$  e

Proprietà  $\frac{3}{4}$  (deceduta il 21.07.2022)

**foglio 6, particella 1074, subalterno 5,**

scheda catastale n. T366450/2024, indirizzo Via Borgo Nuovo, piano interrato, comune Masio, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita € 32,90

**Bene:** - Felizzano (Alessandria) – 15023 – Strada Provinciale 247

**Lotto:** 004 - Terreni agricoli

**Corpo:** Terreni agricoli

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:**

Proprietà per 1000/1000

sezione censuaria Felizzano

**foglio 30, particella 248,**

scheda catastale n. T76159/2024, qualità Semin. Arbor., classe 2, superficie catastale 1860 mq, reddito dominicale: € 22,09, reddito agrario: € 16,33,



**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 15 / 2015**

**Dati Catastali:**

Proprietà  $\frac{1}{2}$  e  
Proprietà  $\frac{1}{2}$  (deceduta il 21.07.2022)

sezione censuaria Felizzano

**foglio 30, particella 100,**

scheda catastale n. T359665, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 5760 mq,  
reddito dominicale: € 55,03, reddito agrario: € 47,60,

**Dati Catastali:**

Proprietà  $\frac{1}{2}$  e  
Proprietà  $\frac{1}{2}$  (deceduta il 21.07.2022)

sezione censuaria Felizzano

**foglio 30, particella 247,**

scheda catastale n. T359398, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 4350 mq,  
reddito dominicale: € 41,56, reddito agrario: € 35,95.

**Bene:** - Alessandria (Alessandria) – 15121 – Via Rivolta 33

**Lotto:** 005 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

Proprietà  $\frac{1}{4}$  e  
Proprietà  $\frac{3}{4}$  (deceduta il 21.07.2022)

**foglio 118, particella 370, subalterno 4,**

scheda catastale n. T362604/2024, indirizzo Via Rivolta 33, piano 2, comune Alessandria,  
categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 70 mq., totale escluse aree  
scoperte : 68 mq, rendita € 488,05.

Si precisa che la sig.a \_\_\_\_\_ è deceduta in data 21.07.2022, l'atto di pignoramento immobiliare registrato in data 17.05.2022 è antecedente alla sua morte per tale motivo non perde efficacia.

**2. Stato di possesso**

**Bene:** - Masio (Alessandria) – 15040 - Via Urbano Rattazzi 4 (app.), Via Borgo Nuovo (box)

**Lotto:** 001 – Appartamento e garage

**Corpo:** Appartamento

**Occupato dal debitore**

**Corpo:** Garage

**Occupato dal debitore**



**Bene:** - Felizzano (Alessandria) – 15023 – Strada Provinciale 247

**Lotto:** 004 - Terreni agricoli

**Corpo:** Terreni agricoli

**Liberi**

**Bene:** - Alessandria – 15021 – Via Rivolta 33

**Lotto:** 005 – Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Occupato dal debitore**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:**

Lotti 001 - Appartamento e garage.

Lotto 004 - Terreni.

Lotto 005 - Appartamento.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

### 4. Creditori Iscritti

Condominio Borgo Nuovo,

Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese Soc. Coop.,

Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.

### 5. Comproprietari

**Bene:** Masio (Alessandria) – 15040 - Via Urbano Rattazzi 4 (app.), Via Borgo Nuovo (box)

**Lotti:** 001 - Appartamento e garage.

Comproprietari: Proprietà per  $\frac{1}{4}$

(deceduta il 21.07.2022) Proprietà per  $\frac{3}{4}$

**Bene:** Felizzano (Alessandria) – 15023 – Strada Provinciale 247

**Lotti:** 004 - Terreni.

**foglio 30, particella 248,**

Comproprietari: Nessuno ( Proprietà per 1000/1000)

**foglio 30, particella 100,**

Comproprietari: Proprietà per  $\frac{1}{2}$

(deceduta il 21.07.2022) Proprietà per  $\frac{1}{2}$

**foglio 30, particella 247,**

Comproprietari: Proprietà per  $\frac{1}{2}$

(deceduta il 21.07.2022) Proprietà per  $\frac{1}{2}$

**Bene:** Alessandria – 15021 – Via Rivolta 33

**Lotti:** 005 - Appartamento.



Comproprietari:

Proprietà per  $\frac{1}{4}$   
(deceduta il 21.07.2022) Proprietà per  $\frac{3}{4}$

#### 6. Misure Penali

**Bene:** Masio (Alessandria) – 15040 - Via Urbano Rattazzi 4 (app.), Via Borgo Nuovo (box)

**Lotti:** 001 - Appartamento e garage.

**Misure Penali:** NO

**Bene:** Felizzano (Alessandria) – 15023 – Strada Provinciale 247

**Lotti:** 004 - Terreni.

**Misure Penali:** NO

**Bene:** Alessandria – 15021 – Via Rivolta 33

**Lotti:** 005 - Appartamento.

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni:

**Bene:**

**Lotti:** 001 - Appartamento e garage.

004 - Terreni.

005 - Appartamento.

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** - Masio (Alessandria) - 15024

**Lotto:** 001 – Appartamento e box

**Valore complessivo intero:** € 74.240,00

**Bene:** - Felizzano (Alessandria) - 15023

**Lotto:** 004 - Terreni agricoli

**Valore complessivo intero:** € 14.112,80

**Bene:** - Alessandria (Alessandria) - 15121

**Lotto:** 005 - Appartamento Rivolta 33

**Valore complessivo intero:** € 75.400,00



**Beni in Masio (Alessandria)  
Lotti 001 - Appartamento e garage**

**Lotto: 001 – Appartamento e garage**

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

Data di presentazione:

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

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Masio (Alessandria) CAP: 15024, Via Urb.Rattazzi 4**

**Quota e tipologia del diritto**

¼ di

¾ di

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 6, particella 753, subalterno 4, indirizzo Via Urbano Rattazzi, interno 4, piano Terra, comune Masio, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 76, rendita € 438,99

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

note: A titolo prudenziale si rilascia la regolarità catastale riferita al sopralluogo effettuato in data 13.05.2024 e si precisa che si sono riscontrate lievi difformità sulla posizione dei serramenti riportati nella planimetria catastale in quanto non corrispondono perfettamente con l'effettivo posizionamento.

**Identificativo corpo: Box auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Masio (Alessandria) CAP: 15024, Via Borgo Nuovo**

**Quota e tipologia del diritto**

¼ di

¾ di

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 6, particella 1074, subalterno 5, scheda catastale n. AL0112192, indirizzo Via Borgo Nuovo, piano interrato, comune Masio, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita € 32,90

La planimetria catastale non è presente.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

Chi acquista dovrà provvedere alla redazione di pratica catastale ed inserimento al Catasto.



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

L'appartamento e il box auto sono nel centro di Masio (AL), Masio è un comune italiano di 1.481 abitanti della provincia di Alessandria, situato sulla sponda destra del fiume Tanaro, in Piemonte.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** Appartamento

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Masio (Alessandria), Via Urbano Rattazzi 4**

**Occupato dal debitore**

**Identificativo corpo:** Box auto

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Masio (Alessandria), Via Urbano Rattazzi 4 (appartamento), Via Borgo Nuovo (box)**

**Occupato dal debitore**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Box Foglio 6 mappale 1074 sub. 5

TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/04/1988

a favore

contro

Registro Particolare 1960 Registro Generale 2874

Pubblico ufficiale GABEI ROBERTO Repertorio 99743 del 22/12/1987

ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI

Nota disponibile in formato immagine

Appartamento Foglio 6 mappale 753 sub. 4:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/03/1975

a favore

contro



Registro Particolare 781 Registro Generale 988  
Pubblico ufficiale Gianfranco Busso Repertorio 4311 del 07/02/1975  
ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI  
Nota disponibile in formato immagine

Appartamento Foglio 6 mappale 753 sub. 4 e Box Foglio 6 mappale 1074 sub. 5:

Trascrizione a favore del 18.11.2010  
a favore

contro

Registro Particolare 5752 Registro generale 8838  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1069/9990 del 28.09.2010  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in ALESSANDRIA (AL), FELIZZANO (AL), MASIO (AL)  
nota disponibile in formato elettronico

---

ISCRIZIONE CONTRO del 18.09.2014

a favore

Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe Roero e del Canavese Soc. Coop. Con sede in Alba  
contro

Registro Particolare 595 Registro generale 4723  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 1339/2014 del 19.06.2014  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in MASIO (AL), FELIZZANO (AL), ALESSANDRIA (AL)  
SOGGETTO DEBITORE  
nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 14.07.2014

a favore

Cassa di Risparmio di Asti spa con sede ad Asti  
contro

Registro Particolare 691 Registro generale 5405  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 3170 del 14.07.2014  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in ALESSANDRIA (AL), FELIZZANO (AL), MASIO (AL)  
SOGGETTO DEBITORE  
nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 29.12.2014

a favore

Cassa di Risparmio di Asti spa con sede ad Asti  
contro





Registro Particolare 61 Registro generale 524

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 2000 del 29.12.2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in ALESSANDRIA (AL), FELIZZANO (AL), MASIO (AL).

SOGGETTO DEBITORE

nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 29.12.2014

a favore

Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe Roero e del Canavese Soc. Coop. Con sede in Alba  
contro

Registro Particolare 979 Registro generale 1391

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 8318/2014 del 29.12.2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ALESSANDRIA (AL), FELIZZANO (AL), MASIO (AL).

nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2022

a favore

contro

Registro Particolare 3832 Registro Generale 5169

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 2354 del 20/05/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ALESSANDRIA(AL), FELIZZANO(AL), MASIO(AL)

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/02/2024

a favore

contro

Registro Particolare 1248 Registro Generale 1653

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 1409/2023 del 01/02/2024

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Immobili siti in ALESSANDRIA(AL), FELIZZANO(AL), MASIO(AL)

Nota disponibile in formato elettronico

atto a rogito Notaio Busso Gianfranco in data 23.03.2006 Rep. n. 221330/33650

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

**Spese di gestione condominiale:1.300,00 €**

**Identificativo corpo: Appartamento**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Masio (Alessandria), Via Urbano Rattazzi 4**

**(appartamento), Via Borgo Nuovo (box) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**



**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.500,00 €

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

La situazione debitoria nei confronti del Condominio è pari a 17.791,60 Euro.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

Nel 2024 è stata Trascritta l'accettazione tacita di eredità della successione del 2009 da  
per i beni oggetto di pignoramento.

### Appartamento Foglio 6 mappale 753 sub. 4:

Nel 2009 agli esegutati

il bene è pervenuto in successione da

Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 27.10.2009 n. 11143.1/2010 in atti dal 04.10.2010 -  
Volume 9990 n. 1069 del 28.09.2010 succ.

Nel 1975 il sig. \_\_\_\_\_ ha acquistato con atto di vendita a Rogito Notaio Gianfranco  
Busso in data 07.02.1975 n. 38237 di rep. 4311.

### Box Foglio 6 mappale 1074 sub. 5

Nel 2009 all'esecutato \_\_\_\_\_ la quota di  $\frac{1}{4}$  è pervenuta in successione da  
\_\_\_\_\_ ;

Nel 2009 all'esecutata \_\_\_\_\_ è pervenuta la quota di  $\frac{1}{4}$  in successione da  
\_\_\_\_\_, che si aggiunge al  $\frac{1}{2}$  della quota già di diritto, per un totale di  $\frac{3}{4}$  di quota.

Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 27.10.2009 n. 11143.1/2010 in atti dal 04.10.2010 -  
Volume 9990 n. 1069 del 28.09.2010 succ.

Nel 1988 i sigg. \_\_\_\_\_ hanno acquistato con atto autentificato a  
Rogito Notaio Gabei di Alessandria in data 22.12.1987 n. 99743 e in data 21.03.1988 rep.  
101988/23450 registrato in Alessandria il 11.04.1988 al n 215-2V – vol. 2.

## 7 PRATICHE EDILIZIE:

Appartamento Foglio 6 mappale 753 sub. 4:

L'ufficio tecnico del Comune di Masio, su richiesta della sottoscritta, ha fornito le seguenti  
informazioni sui titoli autorizzativi presenti, che sono:

- Licenza 251\_1972\_Condominio\_ \_\_\_\_\_ ;
- Licenza\_Voltura 284\_1973\_Condominio\_ \_\_\_\_\_ ;

### **Conformità edilizia:**

#### 7.1 Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto si è potuto riscontrare a titolo prudenziale si dichiara la conformità edilizia  
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento



**Box Foglio 6 mappale 1074 sub. 5:**

L'ufficio tecnico del Comune di Masio, su richiesta della sottoscritta, ha fornito le seguenti informazioni:

“dopo diverse ore di ricerca nell'archivio, quello che sono riuscito a dedurre è che il blocco autorimesse di cui al mappale 1074 di cui fa parte anche il sub 5, venne realizzato senza titolo edilizio. Negli anni successivi alla costruzione alcuni dei singoli proprietari procedettero alla regolarizzazione tramite pratica di condono (vedi schema allegato con riassunto di cosa ho potuto trovare in archivio) mentre per le restanti autorimesse (compresa quella di cui al sub 5) non trovo nulla”

Considerando quanto dichiarato dall'ufficio tecnico di Masio non si rilascia la conformità edilizia. Chi acquista per ottenere la regolarità edilizia dovrà verificare se è possibile sanare e redigere nuova pratica edilizia autorizzativa in sanatoria con spese a discrezione del professionista scelto.

**Conformità edilizia:**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

**7.2 Conformità urbanistica:**

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

Insedimenti residenziali del capoluogo esistenti di completamento edilizio

art. 24 delle Norme di Attuazione:

- 1) Il P.R.G. individua le zone residenziali esistenti del capoluogo passibili di completamento edilizio.
- 2) Nelle zone di cui sopra il Piano si attua a mezzo di interventi edilizi diretti.
- 3) Nell'ambito delle stesse zone sono consentite le destinazioni d'uso degli edifici definite all'art. 18. In particolare quanto alle attività artigianali, condizionatamente ammesse, si rinvia al successivo art. 28.
- 4) Nelle zone di completamento edilizio, le classi di intervento, con riferimento alle definizioni di cui all'art. 16, sono quelle di seguito specificate:
  - a) manutenzione ordinaria degli edifici esistenti
  - b) manutenzione straordinaria degli edifici esistenti
  - c) restauro e risanamento conservativo
  - d) ristrutturazione edilizia
  - e) ristrutturazione urbanistica
  - f) completamento sulle aree libere e non vincolate a destinazione pubblica.
- 5) Relativamente alle classi di intervento
  - e) - ristrutturazione urbanistica e
  - f) - completamento sulle aree libere nelle zone parzialmente edificate e per gli ampliamenti degli edifici esistenti, la progettazione dovrà tenere conto degli edifici circostanti quanto a tipo, caratteristiche, volumetria e altezza (fatte salve le disposizioni che seguono) così da armonizzare le nuove opere con lo stato di fatto dei fabbricati adiacenti.

Ove già esista continuità nella costruzione lungo la sede stradale, le nuove costruzioni dovranno mantenere tale continuità senza distacco tra fabbricati. Negli altri casi potranno essere eseguite costruzioni isolate.



6) Per gli interventi relativi alle classi

d)-ristrutturazione edilizia,

e)-ristrutturazione urbanistica,

f)-completamento,

le opere dovranno tenere conto delle limitazioni specifiche di seguito dettagliate:

- Limite di densità edilizia - indice di fabbricabilità territoriale: l'indice massimo di densità territoriale è definito in 12.500 mc/ha

- Limite di densità edilizia- indice di fabbricabilità fondiaria: l'indice massimo di densità fondiaria è stabilito in 1,50 mc/mq di area edificabile.

- Altezza degli edifici: l'altezza massima dei nuovi edifici non potrà in nessun caso superare i mt. 11,70 (3 piani fuori terra)

- Limiti di distanza dei fabbricati: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ai sensi D.M. 2.4.1968. La norma vale ovviamente anche quanto ad apertura di finestre in edifici esistenti.

- Rapporto massimo di copertura: superficie coperta massima = 50% della superficie fondiaria

- Distanza dai confini: la distanza minima degli edifici dal confine è stabilita in mt. 5 fatta salva la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui più sopra. Sono ammesse costruzioni in aderenza al confine solo a costituire fabbricazione a schiera, purchè la schiera venga risolta in una progettazione unitaria. Quando esista un fabbricato a confine è ammessa la costruzione in aderenza allo stesso. In aderenza al confine sono comunque ammessi i bassi fabbricati di servizio (box) con le necessarie cautele quanto all'inserimento degli stessi nell'ambito della progettazione d'insieme.

- Distanza dalle strade: le nuove costruzioni dovranno rispettare distanza non inferiore a mt. 10 dalle strade comunali, riducibili a mt. 6 alle condizioni di cui all'art. 27, comma 2 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. Negli altri casi si dovranno rispettare i disposti di cui al D.M. 5/11/2001, D.Lgs. 30/04/1992 n° 285 (nuovo codice della strada) ed il relativo regolamento D.P.R. 16/12/19992 n° 495 e s.m.i..

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

#### **Note sulla conformità:**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento**

#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

#### **Note sulla conformità:**

L'ufficio tecnico del Comune di Masio, su richiesta della sottoscritta, ha fornito le seguenti informazioni:

“dopo diverse ore di ricerca nell'archivio, quello che sono riuscito a dedurre è che il blocco autorimesse di cui al mappale 1074 di cui fa parte anche il sub 5, venne realizzato senza titolo edilizio. Negli anni successivi alla costruzione alcuni dei singoli proprietari procedettero alla regolarizzazione tramite pratica di condono (vedi schema allegato con riassunto di cosa ho potuto trovare in archivio) mentre per le restanti autorimesse (compresa quella di cui al sub 5) non trovo nulla”

Considerando quanto dichiarato dall'ufficio tecnico di Masio non si rilascia la conformità urbanistica.



Chi acquista per ottenere la regolarità urbanistica dovrà verificare se è possibile sanare e redigere nuova pratica autorizzativa in sanatoria con spese a discrezione del professionista scelto.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto**

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento**

L'appartamento è situato a Masio (AL) posto al piano terra all'interno del Condominio , una palazzina situata nel centro del paese costituita da 3 piani fuori terra.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/4 di

3/4 di

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **76,00**

E' posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4D;

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

Il bene oggetto di relazione consiste in un appartamento al piano terra (1° fuori terra) costituito da ingresso su corridoio, un piccolo soggiorno, cucina, n° 2 camere, bagno e balcone. Ha una superficie, compreso i muri perimetrali di circa mq. 76,00.

Il balcone è circa mq. 2,40.

Esiste inoltre la cantina al piano seminterrato di circa mq. 7,00.

L'immobile è ubicato in zona centrale in contesto residenziale ed è in modesto stato conservativo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	76,00	1	76,00
		<b>76,00</b>		<b>76,00</b>

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Box auto**

Box auto di mq. 13 pertinenziale al Condominio con basculante di colore verde. Il quinto dalla strada su un numero totale di otto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/4 di

3/4 di



Tipologia del diritto: piena Proprietà  
Superficie complessiva di circa mq **13,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box auto	sup lorda di pavimento	13,00	1	13
		<b>13,00</b>		<b>13</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

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

#### Valutazione corpi:

##### **Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	76,00	€ 900,00	€ 68.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.400,00

##### **Box auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box auto	13	€ 680,00	€ 8.840,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.840,00



**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	76	€ 68.400,00	€ 68.400,00
Box auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	13	€ 8.840,00	€ 8.840,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 3.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **74.240,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **74.240,00**



**Beni in Felizzano (Alessandria)**  
Località/Frazione

**Lotto: 004 - Terreni agricoli inedificabili**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
Data di presentazione:

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

**Identificativo corpo: Terreni agricoli.**

**Agricolo sito in Felizzano (Alessandria) CAP: 15023**

**Quota e tipologia del diritto:**

foglio 30 mappale 248 quota 1/1

**Quota e tipologia del diritto**

foglio 30 mappali 100-247 quota 1/2

foglio 30 mappali 100-247 quota 1/2

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: \_\_\_\_\_, sezione censuaria Felizzano, foglio 30, particella 248, scheda catastale n. AL0112192, qualità Semin. Arbor., classe 2, superficie catastale 1860 mq, reddito dominicale: € 22,09, reddito agrario: € 16,33

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: \_\_\_\_\_ quota ½ e \_\_\_\_\_ quota 1/2, sezione censuaria Felizzano, foglio 30, particella 100, scheda catastale n. AL0112192, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 5760 mq, reddito dominicale: € 55,03, reddito agrario: € 47,60

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: \_\_\_\_\_ quota 1/2 e \_\_\_\_\_ quota 1/2, sezione censuaria Felizzano, foglio 30, particella 247, scheda catastale n. AL0112192, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 4350 mq, reddito dominicale: € 41,56, reddito agrario: € 35,95

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale





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

**Caratteristiche zona:** semicentrale

**Area urbanistica:** agricola

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### Foglio 30 mappale 248:

Trascrizione a favore del 28.03.1997

a favore

contro

Registro Particolare 1626 Registro generale 2200

Pubblico ufficiale GABEI ROBERTO Repertorio 173249/32579 del 08.03.1997

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE CONTRO del 18.09.2014

a favore

Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe Roero e del Canavese Soc. Coop. Con sede in Alba

contro

Registro Particolare 3580 Registro generale 4719

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 4993 del 11.07.2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ALESSANDRIA (AL)

nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 18.09.2014

a favore

Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe Roero e del Canavese Soc. Coop. Con sede in Alba

contro

Registro Particolare 595 Registro generale 4723

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 1339/2014 del 19.06.2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in MASIO (AL), FELIZZANO (AL), ALESSANDRIA (AL)

SOGGETTO DEBITORE

nota disponibile in formato elettronico



ISCRIZIONE CONTRO del 14.07.2014  
a favore  
Cassa di Risparmio di Asti spa con sede ad Asti  
contro

Registro Particolare 691 Registro generale 5405  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 3170 del 14.07.2014  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in ALESSANDRIA (AL), FELIZZANO (AL), MASIO (AL)  
SOGGETTO DEBITORE  
nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 29.12.2014  
a favore  
Cassa di Risparmio di Asti spa con sede ad Asti  
contro

Registro Particolare 61 Registro generale 524  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 2000 del 29.12.2014  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in ALESSANDRIA (AL), FELIZZANO (AL), MASIO (AL).  
SOGGETTO DEBITORE  
nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 20.03.2015  
a favore  
Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe Roero e del Canavese Soc. Coop. Con sede in Alba  
contro

Registro Particolare 979 Registro generale 1391  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 8318/2014 del 29.12.2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in ALESSANDRIA (AL), FELIZZANO (AL), MASIO (AL).  
nota disponibile in formato elettronico

**Foglio 30 mappale 100:**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/05/1963  
a favore

contro

atto di vendita di terreno al Registro generale n. 2694 e registro particolare n. 1932  
registrato ad Alessandria il 9 maggio 1963

**Foglio 30 mappale 247:**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/01/1973  
a favore



contro

atto di vendita di terreno al nr. 10971/4194 del Repertorio a rogito Notaio Roberto Gabei registrato ad Alessandria il 3 gennaio 1973 al nr. 86 vol. 354

**Foglio 30 mappale 100 - 247:**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/01/1981

a favore

A favore e contro

contro

Registro Particolare 421 Registro Generale 527  
Pubblico ufficiale Notaio Luigi Oneto Repertorio 5533 del 20.12.1980  
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE potenzialità edificatoria  
Contro

Trascrizione a favore del 18.11.2010  
a favore

contro

Registro Particolare 5752 Registro generale 8838  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1069/9990 del 28.09.2010  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in ALESSANDRIA (AL), FELIZZANO (AL), MASIO (AL)  
nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 18.09.2014  
a favore  
Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe Roero e del Canavese Soc. Coop. Con sede in Alba  
contro

Registro Particolare 595 Registro generale 4723  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 1339/2014 del 19.06.2014  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in MASIO (AL), FELIZZANO (AL), ALESSANDRIA (AL)  
SOGGETTO DEBITORE  
nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 14.07.2014  
a favore  
Cassa di Risparmio di Asti spa con sede ad Asti  
contro

Registro Particolare 691 Registro generale 5405  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 3170 del 14.07.2014



IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in ALESSANDRIA (AL), FELIZZANO (AL), MASIO (AL)  
SOGGETTO DEBITORE  
nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 29.12.2014  
a favore  
Cassa di Risparmio di Asti spa con sede ad Asti  
contro

Registro Particolare 61 Registro generale 524  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 2000 del 29.12.2014  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in ALESSANDRIA (AL), FELIZZANO (AL), MASIO (AL).  
SOGGETTO DEBITORE  
nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 29.12.2014  
a favore  
Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe Roero e del Canavese Soc. Coop. Con sede in Alba  
contro

Registro Particolare 979 Registro generale 1391  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 8318/2014 del 29.12.2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in ALESSANDRIA (AL), FELIZZANO (AL), MASIO (AL).  
nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2022  
a favore  
  
contro

Registro Particolare 3832 Registro Generale 5169  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 2354 del 20/05/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in ALESSANDRIA(AL), FELIZZANO(AL), MASIO(AL)  
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/02/2024  
a favore  
  
contro

Registro Particolare 1248 Registro Generale 1653  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 1409/2023 del 01/02/2024  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Immobili siti in ALESSANDRIA(AL), FELIZZANO(AL), MASIO(AL)



Nota disponibile in formato elettronico

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** nessuna

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

### Foglio 30 mappale 248

Nel 1997 il sig. \_\_\_\_\_ con Scrittura privata del 08.03.1997 Voltura n. 3771.1/1997 in atti dal 16.06.1997 - Repertorio n. 173249 Rogante Gabei – sede AL n. 270 del 26.03.1997 acquista il terreno agricolo

### Foglio 30 mappale 100

Nel 1963 il sig. \_\_\_\_\_ acquista con atto di vendita di terreno al Registro generale n. 2694 e registro particolare n. 1932 registrato ad Alessandria il 9 maggio 1963

### Foglio 30 mappale 247

Nel 1972 il sig. \_\_\_\_\_ acquista con atto di vendita di terreno al nr. 10971/4194 del Repertorio a rogito Notaio Roberto Gabei registrato ad Alessandria il 3 gennaio 1973 al nr. 86 vol. 354

### Foglio 30 mappale 100 – 247

Nel 1980 il sig. \_\_\_\_\_ riceve dal \_\_\_\_\_ la potenzialità edificatoria TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/01/1981 - Registro Particolare 421 Registro Generale 527 Pubblico ufficiale Notaio Luigi Oneto Repertorio 5533 del 20.12.1980 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE potenzialità edificatoria Contro \_\_\_\_\_ A favore \_\_\_\_\_

Nel 2009 agli esecutati i terreni sono pervenuti in successione da Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 27.10.2009 n. 11143.1/2010 in atti dal 04.10.2010 - Volume 9990 n. 1069 del 28.09.2010 succ.

Nel 2024 è stata Trascritta l'accettazione tacita di eredità della successione del 2009 da

## 7 Conformità urbanistica:

Dal punto di vista urbanistico nel PRG del Comune di Felizzano i terreni in oggetto sono classificati: **Classe IIIa1:** Porzioni di territorio inedificate o con edifici/attività isolate, appartenenti alla dinamica del fiume Tanaro che presentano caratteri idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree inondabili da parte di acque ad elevata energia).



Normate dai seguenti articoli delle Norme di Attuazione del Comune di Felizzano:

Art. 46 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

Per le aree soggette a tale vincolo, la cui estensione è riportata nelle tavole di Piano Regolatore Generale Comunale, valgono le limitazioni previste dall'art. 29 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Per le acque pubbliche esistenti in territorio di Felizzano ovvero:

- Torrente Sabbiona mt. 50
- Rio dell'Albera o Rio S.Cristoforo mt. 50
- Rio Sabbionaro mt. 50
- Fiume Tanaro mt. 100
- Canale De Ferrari mt. 25 valgono le limitazioni di cui al Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523, art. 96.

Articolo 46/bis – Aree sottoposte a tutela ex art. 142 comme 1, lettera c, g, h del D.Lgs 42/2004

Lettera c) fasce di rispetto acque pubbliche

Per i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e gli impianti elettrici approvato con R.D. n.1775 del 11 dicembre 1923 è prevista una fascia di rispetto di metri 150 a partire dalle sponde attive o dal piede degli argini ove presenti, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42.

I corsi d'acqua pubblici ricadenti nel territorio comunale di Felizzano risultano essere i seguenti: fiume Tanaro, torrente Sabbiona, rio dell'Albera o rio S. Cristoforo e rio Sabbionaro. In queste fasce sono ammessi interventi purchè subordinati a relativa autorizzazione ambientale, da acquisire ai sensi della legge regionale 20/89 e 3/95 con esclusione degli interventi di cui all'art. 12 della legge regionale 20/89.

Articolo 46/ter – Prescrizioni geologiche

Per qualsiasi intervento sono da ritenersi valide le prescrizioni normative sotto riportate e quanto contenuto nella "relazione geologico-tecnica aree di nuovo impianto indagine III fase Circ.7/LAP/96" e nella "relazione geologico tecnica di integrazione aree di nuovo impianto indagine III fase Circ.7/LAP/96". In particolare i punti "modalità esecutive degli interventi e definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo", presenti nelle schede di dette relazioni sono da ritenersi parte integrante delle norme tecniche di attuazione. Per tutti gli interventi previsti occorrerà anche attenersi al rispetto del D.M. 11/03/1988 e del D.M. 14/01/2008

Classe IIIa1: All'interno delle aree appartenenti a questa classe, sono ammessi oltre a quanto consentito dal P.A.I. (in particolare gli art. 29, 30, 38 e 39 riportati ai successivi articoli 46 quater, 46 quinquies, 46 sexies, 46 septies) quanto oltre riportato:

1. interventi di sistemazione e manutenzione idrogeologica dei corsi d'acqua e tutti quegli interventi atti a ridurre le condizioni di pericolosità dell'area; di 92
2. trivellazione pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere
3. per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 38 del P.A.I. e dall'art.31 della L.R. 56/77.

Per le porzioni di territorio comprese nella fascia A vale quanto riportato all'art. 29 del P.A.I al quale si demanda.

Per le porzioni di territorio comprese nella fascia B vale quanto riportato all'art. 30 del P.A.I al quale si demanda inoltre, per gli edifici/attività esistenti è ammesso quanto oltre riportato: • per attività agricole (fabbricati esistenti) sono ammessi:

1. interventi di manutenzione ordinaria;
2. interventi di manutenzione straordinaria;



3. restauro e risanamento conservativo;
4. interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
5. interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
6. In assenza di alternative praticabili è possibile, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenza rurali connesse alla conduzione aziendale. Tali attività dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'abito dell'azienda agricola e previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno.

La fattibilità degli interventi di cui ai punti 4), 5), 6) al fine della tutela della pubblica e privata incolumità è condizionata (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche, geotecniche e studi idraulici, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione ed al rispetto del D.M. 11/03/88. e D.M. 14/01/2008 (relazione geologica e geotecnica). Tali interventi non dovranno creare ostacolo al libero deflusso delle acque e loro fattibilità dovrà essere verificata tramite studi idraulici.

E' da escludere la ricostruzione di locali interrati o al piano terra di impianti tecnologici, quali ad esempio il condizionamento ed il riscaldamento.

#### Articolo 46/quater – Area di deflusso della piena (Fascia A)

Si tratta delle aree soggette ad interventi e vincoli tendenti a garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale dei corsi d'acqua in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

In tali aree, definite graficamente nelle tavole di piano sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 Febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. I);
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. L);
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;



f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

Sono per contro consentiti:

- a) cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m<sup>3</sup> annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
- l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D. Lgs. 5 febbraio 1997, n.22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D. Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua, derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art.6 del suddetto decreto legislativo;
- m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

### **Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

#### **Descrizione: agricolo di cui al punto Terreni agricoli**

I terreni oggetto di esecuzione sono ubicati in area agricola inedificabile in quanto esondabile da parte di acque ad elevata energia (del Fiume Tanaro). Vincolo imposto dal P.A.I. a seguito dell'alluvione catastrofica del 1994 e confermato dal vigente PRGC.

Superficie complessiva di circa mq **11.960,00**





**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 15 / 2015**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
agricola	sup lorda di pavimento	5.750,00	1,00	5.750,00
agricola	sup lorda di pavimento	4.350,00	1,00	4.350,00
agricola	sup lorda di pavimento	1.860,00	1,00	1.860,00
		<b>11.960,00</b>		<b>11.960,00</b>

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**Terreni agricoli. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
agricola	5.750,00	€ 1,18	€ 6.785,00
agricola	4.350,00	€ 1,18	€ 5.133,00
agricola	1.860,00	€ 1,18	€ 2.194,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.112,80
Valore corpo			€ 14.112,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.112,80

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreni agricoli	agricolo	11.960,00	€ 14.112,80	€ 14.112,80

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€14.112,80**  
cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€14.112,80**



**Beni in Alessandria (Alessandria)**  
Località/Frazione

**Lotto: 005 - Appartamento Via Rivolta 33**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**  
**Data di presentazione:**

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

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (Alessandria) CAP: 15121, Via Rivolta 33**

**Quota e tipologia del diritto**

1/4 di

3/4 di

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 118, particella 370, subalterno 4, scheda catastale n. AL0112296, indirizzo Via Rivolta 33, piano 2, comune Alessandria, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 70 mq., rendita € 488,05

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Catastalmente la planimetria è conforme, da segnalare il numero civico che è il 33 invece del 7 riportato in visura catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'appartamento oggetto di esecuzione è ubicata nella zona Pista di Alessandria, è in quartiere prevalentemente residenziale, situato nella parte sud - est di Alessandria. E' al secondo piano e ha una cantina al piano interrato.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal sig.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Trascrizione a favore del 03.06.1968  
a favore

contro

Registro Particolare 3276 Registro generale 2536  
Istrumento (Atto pubblico) del 04.05.1968 n. 976 in atti dal 24.06.2010 Rogante Notaio Gabei  
Roberto Felizzano Volume 194 n.240 del 22.05.1968 Compravendita

Trascrizione a favore del 18.11.2010  
a favore

contro

Registro Particolare 5752 Registro generale 8838  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1069/9990 del 28.09.2010  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in ALESSANDRIA (AL), FELIZZANO (AL), MASIO (AL)  
nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 18.09.2014  
a favore

Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe Roero e del Canavese Soc. Coop. Con sede in Alba  
contro

Registro Particolare 595 Registro generale 4723  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 1339/2014 del 19.06.2014  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in MASIO (AL), FELIZZANO (AL), ALESSANDRIA (AL)  
SOGGETTO DEBITORE  
nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 14.07.2014  
a favore

Cassa di Risparmio di Asti spa con sede ad Asti  
contro

Registro Particolare 691 Registro generale 5405  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 3170 del 14.07.2014  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in ALESSANDRIA (AL), FELIZZANO (AL), MASIO (AL)  
SOGGETTO DEBITORE  
nota disponibile in formato elettronico



ISCRIZIONE CONTRO del 29.12.2014  
a favore  
Cassa di Risparmio di Asti spa con sede ad Asti  
contro

Registro Particolare 61 Registro generale 524  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 2000 del 29.12.2014  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in ALESSANDRIA (AL), FELIZZANO (AL), MASIO (AL).  
SOGGETTO DEBITORE  
nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 29.12.2014  
a favore  
Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe Roero e del Canavese Soc. Coop. Con sede in Alba  
contro

Registro Particolare 979 Registro generale 1391  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 8318/2014 del 29.12.2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in ALESSANDRIA (AL), FELIZZANO (AL), MASIO (AL).  
nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2022  
a favore  
  
contro

Registro Particolare 3832 Registro Generale 5169  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 2354 del 20/05/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in ALESSANDRIA(AL), FELIZZANO(AL), MASIO(AL)  
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/02/2024  
a favore  
  
contro

Registro Particolare 1248 Registro Generale 1653  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 1409/2023 del 01/02/2024  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Immobili siti in ALESSANDRIA(AL), FELIZZANO(AL), MASIO(AL)  
Nota disponibile in formato elettronico  
atto a rogito Notaio Busso Gianfranco in data 23.03.2006 Rep. n. 221330/33650



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 800,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:  
1.600,00 €.

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

Nel 2024 è stata Trascritta l'accettazione tacita di eredità della successione del 2009 da  
per i beni oggetto di pignoramento.

Nel 2009 all'esecutato \_\_\_\_\_ la quota di  $\frac{1}{4}$  è pervenuta in  
successione da \_\_\_\_\_

Nel 2009 all'esecutata \_\_\_\_\_ è pervenuta la quota di  $\frac{1}{4}$  in successione da \_\_\_\_\_  
, che si aggiunge al  $\frac{1}{2}$  della quota già di diritto, per un totale di  $\frac{3}{4}$  di  
quota.

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 27.10.2009 n. 11143.1/2010 in atti dal  
04.10.2010 - Volume 9990 n. 1069 del 28.09.2010 succ.

Nel 1968 il sig. \_\_\_\_\_ e l'esecutata \_\_\_\_\_ acquistano l'immobile  
oggetto di pignoramento con atto di vendita.

Istrumento (Atto pubblico) del 04.05.1968 Voltura n. 125.1/1970 in atti dal 24.06.2010  
Repertorio n. 976 Rogante Gabei Roberto Felizzano Volume 194 del 22.05.1968  
Compravendita

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

La sottoscritta ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Alessandria in data  
05.07.2024, riscontrando le seguenti pratiche edilizie:

Concessione edilizia del 18.03.1956

Concessione edilizia di modifica del 18.03.1965

Certificato di Regolarità della costruzione del 11.04.1956

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2. Conformità urbanistica:

Dal punto di vista urbanistico nel PRG del Comune di Alessandria l'area in oggetto rientra tra:  
Aree residenziali della città di 2° classe.



**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 15 / 2015**

Normate dall' Art. 35 delle NdA del Comune di Alessandria:

1\_ Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti, in via di completamento o di nuovo impianto.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali e culturali o di interesse generale;
- c) attrezzature di interesse comune;
- d) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250 ovvero, se eccedenti tale dimensione, esercizi compatibili negli addensamenti o localizzazioni commerciali riconosciuti 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;
- e) attrezzature a carattere religioso;
- f) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- 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) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività o molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel) o comunque incompatibili con la residenza limitatamente al piano rialzato, terreno, seminterrato ed interrato;
- i) attrezzature per l'istruzione, la sanità e socio-assistenziali anche private;
- j) teatri, cinematografi, sale di spettacolo o riunione;
- k) uffici pubblici, privati, banche, studi professionali, anche in sede propria;
- l) case-albergo, pensioni, alberghi;
- m) garage di uso pubblico o privato anche non direttamente funzionali alle residenze.

2\_ La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alla lettera g) e h) del presente punto è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali ed il tipo di lavorazione o commercializzazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico, eccetera) da non superare e la modalità di controllo.

3\_ La modificazione di detta destinazione d'uso nell'ambito delle attività produttive o di servizio è subordinata, sentiti gli organi di decentramento, a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto di impegno unilaterale. In queste aree è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie di zona.

4\_ In queste aree con interventi edilizi diretti si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f$ , 3,00 mc./mq.
- altezza massima degli edifici ml 25,00
- rapporto di copertura non superiore al 45%

In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento preventivo con Piano Esecutivo convenzionato, 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 scapito degli oneri urbanizzativi dovuti. Nel caso di aree assoggettate a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, fermo restando il rapporto massimo di copertura del 45%, l'altezza massima degli edifici sarà definita in tale sede.

Gli indici ed i parametri sono definiti dal successivo articolo 64.



5\_ Gli interventi edilizi su fabbricati esistenti in tutte le aree residenziali della città di 2° classe dovranno comunque documentare, conservare e valorizzare i caratteri architettonici originali e gli apparati decorativi anche se non esplicitamente individuati e vincolati.

6\_ Con il "Programma di Attuazione" o con specifica deliberazione consiliare potranno essere delimitate in questa area, porzioni di territorio da sottoporre a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

#### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento**

Il bene oggetto di relazione consiste in un appartamento al piano secondo, costituito da ingresso, cucina, soggiorno, camere da letto, bagno inagibile, ripostiglio e 2 balconi. Ha una superficie, compreso i muri perimetrali di circa mq. 68,00. Il balcone è circa mq. 70,00.

Esiste inoltre la cantina al piano seminterrato di circa mq. 3,00.

L'immobile è ubicato in zona semicentrale nel quartiere Pista in contesto residenziale ed è in mediocre stato conservativo.

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

1/4 di

3/4 di

Superficie complessiva di circa mq **70,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1960

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dal sig. Cacciabue. Le condizioni generali sono mediocri.

Internamente:

L'ingresso con porta marrone e serratura normale, ha il soffitto e le pareti color bianco, il pavimento in marmo color grigio con sfumature rosa. La cucina con pareti di colore bianco, il pavimento in marmo color crema e il rivestimento con piastrelle di ceramica di colore bianco; il bagno è composto da vasca, lavandino, il wc e il bidet non sono presenti in quanto lo scarico non è funzionante. il rivestimento è in piastrelle di ceramica color rosa e le pareti color bianco, il pavimento è di color nero con sfumature rosa, la camera matrimoniale con soffitto bianco e pareti bianche e pavimento di color crema con sfumature di rosso, il



soggiorno ha il soffitto bianco e le pareti bianche e pavimentazione di color grigio con sfumature rosa come l'ingresso. Le porte interne sono bianche in legno con pannelli in vetro. I serramenti sono marroni in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc color crema. Il riscaldamento è autonomo a metano con termosifoni, la caldaia è nel bagno. L'acqua calda è prodotta dalla caldaia.

Esternamente:

i muri del Condominio sono tinteggiati color crema, il pavimento dei balconi è in piastrelle e la ringhiera in ferro battuto tinteggiata di bianco. I serramenti sono in legno con vetri singoli e le tapparelle in PVC.

Esiste inoltre la cantina al piano seminterrato costituita da pavimento in battuto di cemento, pareti grezza e porta in legno.

L'immobile è situato al secondo piano del Condominio denominato "Rivolta" ed è occupato dal sig. .

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	70,00	1	70,00
		<b>70,00</b>		<b>70,00</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

#### Pertinenze

Appartamento

1. Cantina

posto al piano interrato - Sviluppa una superficie complessiva di 2 mq





## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	70,00	€ 1.100,00	€ 77.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 77.000,00

Valore corpo € 77.000,00

Valore complessivo intero € 77.000,00

Valore complessivo diritto e quota € 77.000,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	70,00	€ 77.000,00	€ 77.000,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel € 1.600,00 biennio anteriore alla vendita:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€75.400,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€75.400,00**



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

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 15 / 2015

### **CONCLUSIONI**

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

Si allega :

#### **Lotto 1**

- a) Visure catastali
- b) Estratti di mappa
- c) Planimetrie catastali
- d) Situazione debitoria Condominio
- e) Documentazione fotografica.
- f) Dichiarazione del Comune di Masio sulla regolarità urbanistica ed edilizia

#### **Lotto 4**

- a) Visure catastali
- b) Estratto di mappa
- c) Documentazione fotografica.

#### **Lotto 5**

- a) Visure catastali
- b) Estratti di mappa
- c) Planimetrie catastali
- d) Situazione debitoria Condominio
- e) Documentazione fotografica.

Tortona 10.10.2024

IL CTU  
Arch. Virginia Proietti

