

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

promossa da: **CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.**

contro: **omississ**

N° Gen. Rep. **182/2023**

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

**RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO STATO DEI LUOGHI**  
**Beni in Nizza Monferrato, Via Luigi Einaudi n. 7 e 9**

**LOTTO N. 1**

**Descrizione**

Abitazione di tipo civile catastalmente censita al Foglio 14 particella 315 subalterno 1 e box auto censito con il subalterno 2.

**Occupazione**

I debitori sono residenti nell'immobile in oggetto.

La scrivente, a seguito del sopralluogo presso gli immobili a, effettuato in data 17 marzo 2026, a richiesta del Custode al fine di constatare lo stato attuale dei luoghi, espone quanto segue.

**Considerazioni Catastali:**

Le planimetrie catastali attualmente depositate agli atti non sono allineate con il reale stato dei luoghi, come già evidenziato nella perizia di stima, pertanto occorre provvedere al loro aggiornamento ed i costi sono i seguenti:

Redazione e presentazioni pratiche catastali per allineamento delle planimetrie allo stato attuale  
€ 1.600,00

spese catastali per la presentazione delle pratiche (spese esenti IVA art. 15): € 159,00

Cassa geometri 5% su €. 1.600,00: € 80,00

IVA 22% su €. 1.680,00: € 369,60

**Oneri Totali: € 2.208,60**

Note: Si precisa che l'importo dei diritti catastali di presentazione delle pratiche, gli importi della cassa geometri e dell'IVA, possono subire variazioni in base alle normative al momento della presentazione delle pratiche  
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

### **Considerazioni edilizie**

Come già evidenziato nella perizia di stima, sussistono difformità edilizie rispetto ai titoli autorizzativi rilasciati. Si ribadisce che alcune opere, realizzate in assenza dei necessari titoli autorizzativi, risultano abusive e non sanabili ai sensi della normativa vigente e per tanto si rende necessario procedere al ripristino dello stato originario dei luoghi mediante:

- la rimozione delle vetrate poste a chiusura del terrazzo al piano primo.

E' stata eseguita la rimozione della copertura sulla tettoia in ferro.

Le opere realizzate nel portico al piano terra (modifica della destinazione d'uso da portico a soggiorno) sono "sanabili" mediante il recupero della volumetria utilizzando la possibilità di ampliamento in misura non superiore al 20% della superficie residenziale esistente in edifici unifamiliari.

Sono state realizzate le tramezze a divisione dei due fabbricati (mappale 315 - lotto n. 1 e mappale 317 ex lotto n. 2 già aggiudicato ad altra proprietà).

Tali murature risultano in parte intonacate e tinteggiate, ed in parte ancora al grezzo, con mattoni a vista. Per il completamento delle murature che risultano ancora al "grezzo", sulla base del prezzario regionale, il costo è stimato in circa € 1.104,09.

Considerato che l'ampliamento del 20%" verrà eseguito in sanatoria, poichè le opere sono già state eseguite, i costi per la regolarizzazione delle opere edilizie ammontano a circa:

Redazione e presentazione pratica per ottenimento parere della Commissione Locale del Paesaggio in sanatoria: € 1.000,00

Redazione e presentazione permesso di costruire in sanatoria: € 1.500,00

Diritti comunali e Bolli: € 132,00

Oneri di urbanizzazione (circa): € 2.100,00

Costo di Costruzione (circa): € 600,00

Cassa geometri 5% su €. 2500,00: € 125,00

IVA 22% su €. : € 577,50

Inoltre si rende necessaria la verifica e la manutenzione della fossa biologica e della pompa a servizio delle acque bianche, finalizzata al corretto recapito delle stesse nella pubblica fognatura, per un importo complessivo delle opere idrauliche ed edili stimato in circa € 2.400,00.;

**Oneri Totali: € 9.538,59**

Note: Si precisa che gli importi relativi alla cassa geometri, IVA, oneri, bolli e Costo di costruzione possono essere passibili di variazione in base alla normativa vigente al momento della presentazione della pratica di sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Si può ritenere che il valore di stima riportato nella perizia rispecchia il valore attuale degli immobili.

Nizza Monferrato 31/03/2026

