
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DoValue SpA - Olympia SPV srl - Unicredit SpA**

contro: ---

N° Gen. Rep. **204/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-02-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

**CALCOLO SANZIONE
AGGIORNAMENTO E
DETTAGLIO STIMA
Lotto 001 - lotto unico**

Esperto alla stima: **Arch. Guido Gozzoli**
Codice fiscale: GZZGDU51B21F965B
Studio in: Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure
Fax: 3405941017
Email: ggozzoli@tiscali.it
Pec: guido.gozzoli@archiworldpec.it



Viste le richieste formulate dal precedente e in ottemperanza a quanto disposto dal Giudice dell'esecuzione nell'udienza dell'11.06.2026 si produce nel seguito la quantificazione della sanzione relativa alla mancanza del titolo abilitativo della realizzazione dell'immobile in procedura, premettendo le seguenti precisazioni:

- l'unità immobiliare oggetto di stima deriva dalla trasformazione di porzione di sottotetto originariamente assentita nell'ambito della costruzione del fabbricato condominiale ultimato nel novembre 1964. L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati in categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 81, rendita catastale € 490,63.

- ai fini della presente valutazione si assume, in via meramente estimativa e non accertativa, la possibile applicazione dell'art. 34, comma 2, del DPR 380/2001, subordinata all'accertamento amministrativo dell'impossibilità di procedere alla demolizione senza pregiudizio della parte conforme. Tale presupposto non risulta allo stato formalmente verificato dal Comune.

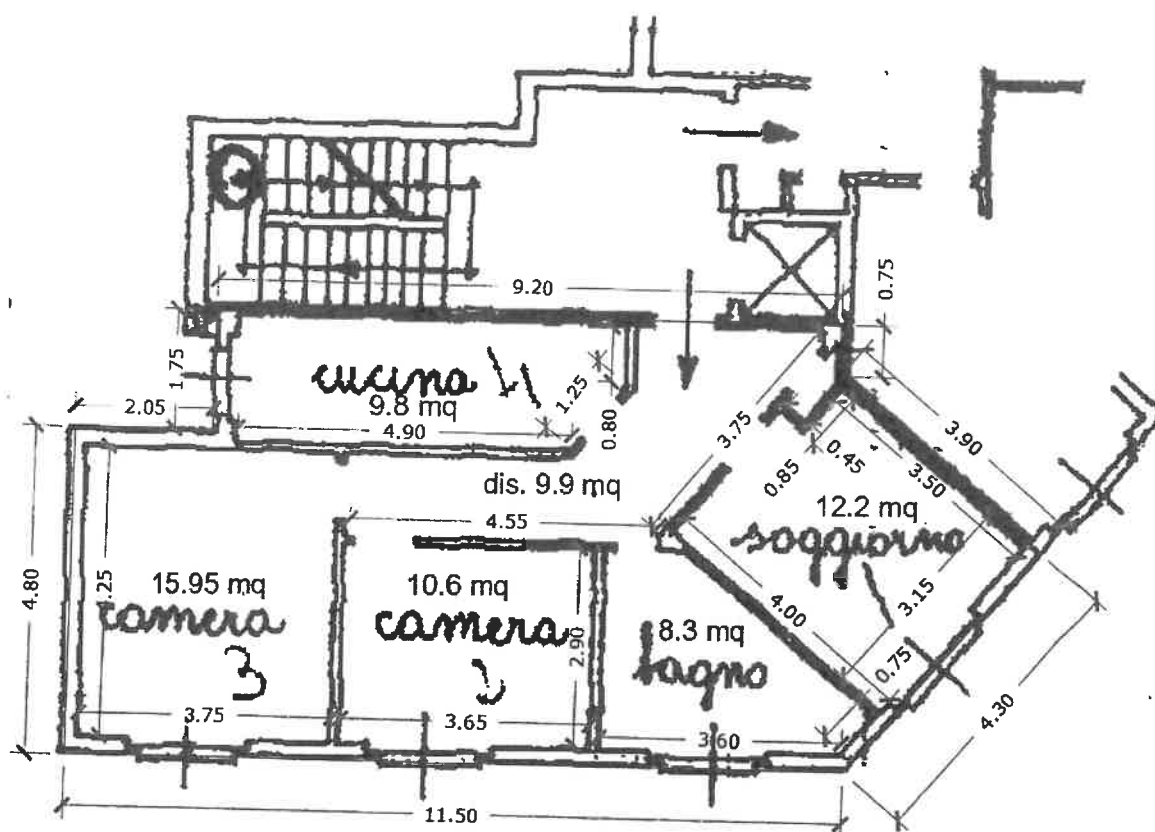
L'art. 34, comma 2, del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.L. 69/24 (c.d. "decreto salva-casa"), poi convertito in L.105/2024, recita:

"Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale."

La giurisprudenza amministrativa ritiene che il richiamo alla L. 392/1978 comporti l'utilizzo della superficie convenzionale ex artt. 13 e seguenti della legge stessa, data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole; (10)
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune; (10)
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore.



Determinazione della superficie convenzionale (Sc)

	Sup. reale mq	indice	sup convenz. mq
soggiorno	12,20	1	12,20
cucina	9,80	1	9,80
disimpegno	9,90	1	9,90
camera matr.le	15,95	1	15,95
camera singola	10,60	1	10,60
bagno	8,30	1	8,30
balconi	6,00	0,25	1,50
totale Sc			68,25



Determinazione del costo unitario di produzione (Cu)

Per opere ultimate anteriormente al 31 dicembre 1975 occorre fare riferimento all'art. 14 della L. 392/1978, che individua il costo base di produzione per classi temporali di edificazione.

Poiché l'abuso risalirebbe al 1964:

1. si individua il costo base storico previsto dalla L. 392/1978;
2. si applicano i coefficienti correttivi previsti dagli artt. 15 e seguenti;
3. si procede all'attualizzazione mediante indice ISTAT del costo di costruzione, secondo l'orientamento oggi prevalente.

Con l'ultimo aggiornamento disponibile al novembre 2022 e reperibile in bibliografia ne risulta:

CALCOLO DEL COSTO DI PRODUZIONE, STABILITO IN BASE ALLA LEGGE N°392 DEL 27/07/1978, AL FINE DI DETERMINARE LA SANZIONE AMMINISTRATIVA PER OPERE EDILIZIE AD USO RESIDENZIALE ESEGUITE IN ASSENZA O IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO

AGGIORNAMENTO DEL COSTO BASE ATTUALE

A		COSTO BASE ATTUALE Art. 14 e 22 L. 392/78
COSTO BASE ATTUALE = ULTIMO COSTO BASE FISSATO CON D.M.18/12/1998 (RIFERITO ALL'ANNO 1997) AGGIORNATO IN BASE ALLA PERCENTUALE DELLA VARIAZIONE DELL'INDICE ISTAT (DEL COSTO DI COSTRUZIONE)		
VARIAZIONE INDICE ISTAT: (AXCOEFF. RACCORDOX100/B)-100		
A=INDICE ISTAT NOVEMBRE 2022 *	A	123,3
B=MEDIA INDICE ISTAT DEL 1997	B	104,3
COEFFICIENTE DI RACCORDO ** (da indici base 1995 a indici base 2015)		1,539
VARIAZIONE INDICE ISTAT	81,935	%
COSTO BASE AGGIORNATO (A+AXB/100)		
A=COSTO BASE ANNO 1997	A	748,860
B=VARIAZIONE INDICE ISTAT	B	81,935
COSTO BASE ATTUALE	1362,442	€
COSTO BASE ATTUALE (€/mq)		1362,44

Determinazione del costo di produzione (Cp)

Il costo di produzione risulta dalla formula:

$$Cp = Sc \times Cu \text{ e quindi: Costo di produzione} = mq \ 68,25 \times €/mq \ 1362,44 = € \ 92.986,53$$



Determinazione della sanzione amministrativa

La sanzione amministrativa teoricamente applicabile, determinata mediante il criterio del costo di produzione richiamato dall'art. 34 DPR 380/2001 e dalla L. 392/1978, può quindi essere stimata in via orientativa pari a € 92.986,53 x 3 = € 278.959,59 **arrotondato in € 279.000,00**

Considerata tuttavia:

- l'assenza, a tutt'oggi, di un provvedimento comunale;
- la mancata verifica formale del presupposto della fiscalizzazione;
- la vetustà dell'intervento (1964);

tale importo viene assunto quale mero parametro di rischio urbanistico e non quale debito certo gravante sull'immobile e nel successivo dettaglio di stima viene indicato a parte rispetto alla indicazione del prezzo a base d'asta del lotto.

La stima viene di conseguenza aggiornata e più analiticamente dettagliata come segue:

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

stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Novi Ligure;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;
Uffici del registro di Novi Ligure;
Ufficio tecnico di Novi Ligure;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti in zona
Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato immobiliare;
Parametri medi di zona per destinazione principale : 620 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione 512 sub.35. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.235,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	79,20	€ 650,00	€ 51.480,00
cantina	0,90	€ 650,00	€ 585,00
balconi	1,80	€ 650,00	€ 1.170,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.235,00
Valore Corpo			€ 53.235,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.235,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.235,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione 512 sub.35	Abitazione di tipo civile [A2]	81,90	€ 53.235,00	€ 53.235,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 7.985,25

Giudizio di comoda divisibilità: NO

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 45.249,75

ARROTONDATO IN**€ 45.000,00****INSOLUTI SPESE CONDOMINIALI**

L'amministratore del condominio comunica gli insoluti:

esercizio 2024-24 € 812,46

esercizio 2024-25 € 803,23

per un totale di € 1.615,60**RISCHIO URBANISTICO DI APPLICAZIONE DI SANZIONE**

ex art. 34, comma 2, del D.P.R. 380/2001

€ 92.986,53 x 3 = € 278.959,59 arrotondato in € 279.000,00

Data generazione:

17-06-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Guido Gozzoli

