
Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO S.P.A.**

contro:



N° Gen. Rep. **108/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-11-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CAMILLA MILANI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 –

Corpo a):Unità immobiliare adibita ad abitazione disposta su due piani facente parte di fabbricato con cortile di pertinenza non esclusivo

Corpo b): porzione di fabbricato rurale adibito a porticato, magazzino e box auto con terreno graffiato adibito a giardino/orto

Esperto alla stima: Ing. Alessandro Caruso

Codice fiscale: CRSLN82A13A182J

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 Trieste n. 2 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 001 –

Corpo a): Unità immobiliare adibita ad abitazione disposta su due piani facente parte di fabbricato con cortile di pertinenza non esclusivo

Corpo b): porzione di fabbricato rurale adibito a porticato, magazzino e box auto con terreno graffato adibito a giardino/orto

Corpo a): Unità immobiliare in fabbricato residenziale

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Proprietà:

- [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni;

Catasto Fabbricati:

- foglio 18, particella 359, subalterno 2, indirizzo Via Trieste n. 2, piano T-1-1PS, comune Bassignana, categoria A/4, classe 3, consistenza 7, superficie Totale: 186 mq; Totale escluse aree scoperte: 186 mq., rendita € 314,52;

Catasto Terreni:

- Ente Urbano, sezione censuaria Bassignana, foglio 18, particella 359, qualità Ente Urbano, superficie catastale 562 mq

Corpo b): Porzione di fabbricato rurale graffato a terreno

Categoria: Tettoie chiuse o aperte [C7]

Proprietà:

- [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni;

Catasto Fabbricati:

- foglio 18, particella 359, subalterno 4, indirizzo Via Trieste n. 2, piano T, comune Bassignana, categoria C/7, classe U, consistenza 121 mq, superficie 129 mq., rendita € 112,48, graffato alla particella n. 1257;

Catasto Terreni:

- Ente Urbano, sezione censuaria Bassignana, foglio 18, particella 359, qualità Ente Urbano, superficie catastale 562 mq;
- Ente urbano, sezione censuaria Bassignana, foglio 18, particella 1257, qualità Ente Urbano, superficie catastale 94 mq;

2. Stato di possesso

Bene: Via Trieste n. 2 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 001 –

Corpo a): Unità immobiliare adibita ad abitazione disposta su due piani facente parte di fabbricato con cortile di pertinenza non esclusivo

Corpo b): porzione di fabbricato rurale adibito a porticato, magazzino e box auto con terreno graffato adibito a giardino/orto

Corpo a): Unità immobiliare in fabbricato residenziale

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo b): Porzione di fabbricato rurale graffato a terreno

Occupato dal debitore e dai suoi familiari**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Trieste n. 2 - Bassignana (AL) - 15042**Lotto:** 001 –

Corpo a): Unità immobiliare adibita ad abitazione disposta su due piani facente parte di fabbricato con cortile di pertinenza non esclusivo

Corpo b): porzione di fabbricato rurale adibito a porticato, magazzino e box auto con terreno graffato adibito a giardino/orto

Corpo a): Unità immobiliare in fabbricato residenziale**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo b):** Porzione di fabbricato rurale graffato a terreno**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Trieste n. 2 - Bassignana (AL) - 15042**Lotto:** 001 –

Corpo a): Unità immobiliare adibita ad abitazione disposta su due piani facente parte di fabbricato con cortile di pertinenza non esclusivo

Corpo b): porzione di fabbricato rurale adibito a porticato, magazzino e box auto con terreno graffato adibito a giardino/orto

Corpo a): Unità immobiliare in fabbricato residenziale**Creditori Iscritti:** ITALFONDIARIO S.P.A.**Corpo b):** Porzione di fabbricato rurale graffato a terreno**Creditori Iscritti:** ITALFONDIARIO S.P.A.**5. Comproprietari****Beni:** Via Trieste n. 2 - Bassignana (AL) - 15042**Lotto:** 001 –

Corpo a): Unità immobiliare adibita ad abitazione disposta su due piani facente parte di fabbricato con cortile di pertinenza non esclusivo

Corpo b): porzione di fabbricato rurale adibito a porticato, magazzino e box auto con terreno graffato adibito a giardino/orto

Corpo a): Unità immobiliare in fabbricato residenziale

Comproprietari: Nessuno

Corpo b): Porzione di fabbricato rurale graffato a terreno

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali**Beni:** Via Trieste n. 2 - Bassignana (AL) - 15042**Lotto:** 001 –

Corpo a): Unità immobiliare adibita ad abitazione disposta su due piani facente parte di fabbricato con cortile di pertinenza non esclusivo

Corpo b): porzione di fabbricato rurale adibito a porticato, magazzino e box auto con terreno graffato adibito a giardino/orto

Corpo a): Unità immobiliare in fabbricato residenziale**Misure Penali:** NO**Corpo b):** Porzione di fabbricato rurale graffato a terreno

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Trieste n. 2 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 001 –

Corpo a): Unità immobiliare adibita ad abitazione disposta su due piani facente parte di fabbricato con cortile di pertinenza non esclusivo

Corpo b): porzione di fabbricato rurale adibito a porticato, magazzino e box auto con terreno graffato adibito a giardino/orto

Corpo a): Unità immobiliare in fabbricato residenziale

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo b): Porzione di fabbricato rurale graffato a terreno

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Trieste n. 2 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 001 –

Corpo a): Unità immobiliare adibita ad abitazione disposta su due piani facente parte di fabbricato con cortile di pertinenza non esclusivo

Corpo b): porzione di fabbricato rurale adibito a porticato, magazzino e box auto con terreno graffato adibito a giardino/orto

Valore complessivo intero: 104.000,00

Beni in Bassignana (AL)
Via Trieste n. 2

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato con cortile di pertinenza

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo a): Unità immobiliare in fabbricato residenziale.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Trieste n. 2

Note: Trattasi di porzione di fabbricato elevato a due piani f.t.con porzione di piano interrato adibito a cantina con accesso non diretto dall'unità immobiliare ma da cortile di proprietà non esclusiva.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni;

Catasto Fabbricati:

- foglio 18, particella 359, subalterno 2, indirizzo Via Trieste n. 2, piano T-1-1PS, comune Bassignana, categoria A/4, classe 3, consistenza 7, superficie Totale: 186 mq; Totale escluse aree scoperte: 186 mq., rendita € 314,52;

Derivante da:

- Istrumento (Atto pubblico) del 22/10/2002 protocollo n. 294550, voltura in atti dal 20/11/2002 Repertorio n. 7803, rogante notaio , sede Alessandria, Registrazione sede Compravendita (n. 291874.1/2002)

Millesimi di proprietà di parti comuni:

- Non esistono millesimi di parte comune in quanto trattasi di unità immobiliare non facente parte di Condominio. L'unica porzione che è in comune è il cortile (precedentemente Sub. 3) che è in comproprietà tra la proprietà dei Debitori Espropriandi e quella dei proprietari dell'immobile censito al Subalterno 1, così come riportato sull'atto di compravendita dell'immobile del 20/11/2002.

Confini:

L'unità immobiliare a piano terreno e primo confina:

- a Nord con l'androne carraio e la soprastante legnaia (precedentemente subalterno 3) della particella n. 359 e in parte con la civica via Trieste,
- ad Est con il cortile (precedentemente Sub. 3) della particella n. 359,
- a Sud con il subalterno 1 della particella n. 359,
- ad Ovest con la Civica Via Trieste.

La cantina, al piano seminterrato confina:

- a Nord con il terrapieno e con le scale di accesso alla stessa cantina provenienti dal cortile (precedentemente sub. 3) della particella n. 359,
- ad Est e Ovest con terrapieno,
- a Sud con la cantina del Sub. 1 della particella n. 359 che tuttavia non è delimitata fisicamente,

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie,
- Classamento del 18/12/1992 in atti dal 21/10/1995 (n. 54.1/1992),
- Costituzione del 18/12/1992 in atti dal 21/12/1992 (n. 54.1/1992).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- Ente Urbano , sezione censuaria Bassignana, foglio 18, particella 359, qualità Ente Urbano, superficie catastale 562 mq,

Derivante da:

- Tipo Mappale del 06/03/2013 protocollo n. AL0038323 in atti dal 06/03/2013 presentato il 06/03/2013 (n. 38323.2/2013).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non esistono millesimi di proprietà anche se di fatto il mappale 359 e più precisamente la zona cortilizia (precedentemente sub. 3, oggi censito solamente a Catasto Terreni come Ente Urbano, come qui esposto, è di fatto di proprietà dei n. 2 proprietari degli immobili facenti parte del fabbricato.

Confini:

Il terreno sul quale è edificato il fabbricato confina:

- a Nord con la civica Via Trieste e con la particella n. 385,
- ad Est con le particelle n. 1397, 1257, 355 e 356,
- a Sud con le particelle n. 1396, 357 e 358,
- ad ovest con la civica Via Trieste,

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Tipo mappale del 06/03/2013 protocollo n. AL0038323 in atti dal 06/03/2013 presentato il 06/03/2013 (n. 38323.2/2013). Nella variazione è stato soppresso l'immobile censito al Foglio n. 18, Particella n. 359, Sub. 3. Precedentemente l'immobile era di qualità Fabbricato Promiscuo di superficie pari a 562 mq.
- Tabella di variazione del 02/05/2005 protocollo n. AL0063635 in atti dal 02/05/2005 (n. 63635.1/2005). Nella variazione è stato soppresso l'immobile censito al Foglio n. 18, Particella n. 359, Sub. 1. Precedentemente l'immobile era di qualità Fabbricato Promiscuo di superficie pari a 562 mq.
- Variazione d'ufficio del 26/10/1995 in atti dal 30/10/1995 TM 131177/92 (n. 49.1/1995). Nella variazione è stato soppresso l'immobile censito al Foglio n. 18, Particella n. 359, Sub. 2 ed è variato l'immobile censito al Foglio n. 18, Particella 1257. Precedentemente l'immobile era di qualità Fabbricato Rurale diviso in subalterni di superficie pari a 562 mq a far tempo dall'impianto meccanografico del 20/06/1984.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note:

Le planimetrie catastali sono risultate nel complesso conformi alla situazione riscontrata in sito

in occasione del sopralluogo peritale.

Alcune piccole difformità sono più che altro emerse nella destinazione d'uso dei locali, come ad esempio al piano terreno la cucina è di fatto nel locale identificato in planimetria come tinello, mentre il locale identificato in planimetria come cucina è di fatto adibito a soggiorno. Sono anche presenti, non segnati in planimetria, n. 3 gradini che collegano la scala con arrivo al piano primo con le camere lato Sud. Il sottotetto/ripostiglio a piano primo è di fatto un altro soggiorno.

Tutte quanto sopra descritto non è pregiudizievole agli affetti della regolarità catastale che qui si riconferma.

Identificativo corpo b): Porzione di fabbricato rurale graffato a terreno.

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Via Trieste n. 2

Note: Trattasi di porzione di fabbricato rurale in parte adibito a box auto, in parte a magazzino e in parte a tettoia/porticato con accesso da cortile di proprietà non esclusiva (precedentemente censito al Sub. 3 della particella n. 359, ora censito solo a Catasto Terreni come particella n. 359, Ente Urbano), oltre a piccolo terreno graffato all'immobile.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni;

Catasto Fabbricati:

- foglio 18, particella 359, subalterno 4, indirizzo Via Trieste n. 2, piano T, comune Bassignana, categoria C/7, classe U, consistenza 121 mq, superficie 129 mq., rendita € 112,48

Derivante da:

- Istrumento (Atto pubblico) del 22/10/2002 protocollo n. 294550, voltura in atti dal 20/11/2002 Repertorio n. 7803, rogante notaio , sede Alessandria, Registrazione sede Compravendita (n. 291874.1/2002)

Millesimi di proprietà di parti comuni:

- Non esistono millesimi di parte comune in quanto trattasi di unità immobiliare indipendente.

Confini:

L'unità immobiliare individuata al Sub. 4 confina:

- a Nord con le particelle n. 1257 e 355,
- ad Est con le particelle n. 355 e 356,
- a Sud con le particelle n. 356, 357 e 358,
- ad Ovest con il subalterno 1 della particella n. 359

Il terreno graffato, contraddistinto dalla particella n. 1257, confina:

- a Nord con le particelle n. 385 e 355,
- ad Est con la particella n. 355 e il subalterno n. 4 della particella n. 359,
- a Sud i subalterni n. 1 e n. 4 della particella n. 359,
- ad Ovest con la particella n. 1397 e il cortile (precedentemente già subalterno n. 3 della particella n. 359),

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Ente Urbano , sezione censuaria Bassignana, foglio 18, particella 359, qualità Ente Urbano, superficie catastale 562 mq

Derivante da: Tipo Mappale del 06/03/2013 protocollo n. AL0038323 in atti dal 06/03/2013 presentato il 06/03/2013 (n. 38323.2/2013).

Confini: Il terreno sul quale è edificato il fabbricato confina: - a Nord con la civica Via Trieste e con la particella n. 385, - ad Est con le particelle n. 1397, 1257, 355 e 356, - a Sud con le particelle n. 1396, 357 e 358, - ad ovest con la civica Via Trieste, il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note: Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali: - Tipo mappale del 06/03/2013 protocollo n. AL0038323 in atti dal 06/03/2013 presentato il 06/03/2013 (n. 38323.2/2013). Nella variazione è stato soppresso l'immobile censito al Foglio n. 18, Particella n. 359, Sub. 3. Precedentemente l'immobile era di qualità Fabbricato Promiscuo di superficie pari a 562 mq. - Tabella di variazione del 02/05/2005 protocollo n. AL0063635 in atti dal 02/05/2005 (n. 63635.1/2005). Nella variazione è stato soppresso l'immobile censito al Foglio n. 18, Particella n. 359, Sub. 1. Precedentemente l'immobile era di qualità Fabbricato Promiscuo di superficie pari a 562 mq. - Variazione d'ufficio del 26/10/1995 in atti dal 30/10/1995 TM 131177/92 (n. 49.1/1995). Nella variazione è stato soppresso l'immobile censito al Foglio n. 18, Particella n. 359, Sub. 2 ed è variato l'immobile censito al Foglio n. 18, Particella 1257. Precedentemente l'immobile era di qualità Fabbricato Rurale diviso in subalterni di superficie pari a 562 mq a far tempo dall'impianto meccanografico del 20/06/1984.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- Ente Urbano , sezione censuaria Bassignana, foglio 18, particella 1257, qualità Ente Urbano, superficie catastale 94 mq

Derivante da:

- Variazione d'ufficio del 26/10/1995 in atti dal 30/10/1995 TM 131177/92 (n. 49.1/1995).

Confini:

Il terreno confina:

- a Nord con le particelle n. 385 e 355,
- ad Est con le particelle n. 355 e 359,
- a Sud con la particella n. 359,
- ad ovest con le particelle n. 359 e 1397

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Variazione d'ufficio del 26/10/1995 in atti dal 30/10/1995 TM 131177/92 (n. 49.1/1995). Nella variazione è stato soppresso l'immobile censito al Foglio n. 18, Particella n. 359, Sub. 2 ed è variato l'immobile censito al Foglio n. 18, Particella 359. Precedentemente l'immobile era di qualità Fabbricato Rurale di superficie pari a 94 mq a far tempo dall'impianto meccanografico del 20/06/1984.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note:

Le planimetrie catastali sono risultate nel complesso conformi alla situazione riscontrata in sito in occasione del sopralluogo peritale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel centro di Bassignana (AL).

L'ubicazione è senz'altro positiva, principalmente per la vicinanza ai principali Uffici pubblici come Posta e Municipio, distanti poche decine di metri, e anche per il buon contesto urbanistico complessivo circostante a carattere misto, per la completa urbanizzazione primaria, la buona dotazione d'urbanizzazione secondaria, e per la agevole comunicazione viaria principale con i Comuni vicini di Valenza, Sale e con la città di Alessandria, distanti rispettivamente 8 km, 11 km e 20 km circa.

La tipologia edilizia della zona è caratterizzata principalmente da fabbricati di tipo rurale, vecchi cascinali con cortili di pertinenza, oppure edifici condominiali elevati a due - tre piani f.t. La casa, che si inquadra perfettamente nel contesto urbanistico improntato a fondamentale sobrietà, denuncia, alla vista dall'esterno, alcuni segni di ammaloramento dovuti verosilmente alla scarsa manutenzione nel corso degli anni.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Valenza, Sale, Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Colline del Monferrato, Zone della Lomellina.

Attrazioni storiche: Città di Valenza, Città di Alessandria.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo a): Unità immobiliare in fabbricato residenziale

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bassignana (AL), Via Trieste n. 2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo b): Porzione di fabbricato rurale graffato a terreno

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Bassignana (AL), Via Trieste n. 2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note:

All'atto del sopralluogo peritale l'immobile è risultato occupato dal Sig. con la propria famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA FIN-ECO S.P.A.

contro ;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

A rogito di Dott. in data 22/10/2002 ai nn. 7804;

Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 29/10/2002 ai nn. 8419/1655;

Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 65.000,00;

-

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di MELIORBANCA S.P.A.

contro ;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

A rogito di Dott. in data 31/05/2004 ai nn. 60132/5994;

Iscritto/trascritto a Milano in data 25/06/2004 ai nn. 6019/1200;

Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 75.000,00;

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ITALFONDIARIO S.P.A.

contro ;

Derivante da: Verbale pignoramento immobiliare;

A rogito di Tribunale di Alessandria in data 04/04/2019 ai nn. 1907;

iscritto/trascritto a Alessandria in data 24/04/2019 ai nn. 2935/2087;

Note: Il soggetto a favore del pignoramento risulta essere SESTANCE FINANCE S.R.L. con sede in Milano. ITALFONDIARIO risulta essere delegata alla procedura come risulta dagli atti di Causa.

Dati precedenti relativi ai corpi a): Unità immobiliare in fabbricato residenziale

Dati precedenti relativi ai corpi b): Porzione di fabbricato rurale graffato a terreno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo a): Unità immobiliare in fabbricato residenziale

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bassignana (AL), Via Trieste n. 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

non presenti in quanto trattasi di unità non sottoposta a regime di Condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

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

Identificativo corpo b): Porzione di fabbricato rurale graffato a terreno

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Bassignana (AL), Via Trieste n. 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

non presenti in quanto trattasi di unità non sottoposta a regime di Condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

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:

Titolari/Proprietari precedenti:

- [REDACTED] proprietaria per 2/9;
- [REDACTED] proprietaria per 2/9;
- [REDACTED] proprietario per 2/9;
- [REDACTED] proprietaria per 3/9.

proprietari ante ventennio al 22/10/2002

In forza di Costituzione del 18/12/1992 in atti dal dal 21/10/1995 Registrazione n. 54.1/1992.

Note: In argomento si precisa che i soggetti sopra menzionati sono divenuti proprietari a seguito di denuncia di successione con tacita accettazione dell'eredità trascritta, così come risulta dagli atti di causa.

Titolari/Proprietari attuali:

- [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni;

proprietari dal 22/10/2002 ad oggi (attuali proprietari)

In forza di atto di compravendita - a rogito di , in data 22/10/2002, ai nn. 7803; trascritto a Alessandria, in data 29/10/2002, ai nn. 8418/5527.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi a): Unità immobiliare in fabbricato residenziale

Dati precedenti relativi ai corpi b): Porzione di fabbricato rurale graffato a terreno

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non esistono giacenti in Comune pratiche edilizie per le unità in oggetto nel corso del ventennio.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: Si conferma la regolarità edilizia in quanto non sono giacenti pratiche edilizie nel corso del ventennio se non manutenzione ordinaria. Le planimetrie corrispondono allo stato dei luoghi.

Dati precedenti relativi ai corpi a): Unità immobiliare in fabbricato residenziale

Tettoie chiuse o aperte [C7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: Si conferma la regolarità edilizia in quanto non sono giacenti pratiche edilizie nel corso del ventennio se non manutenzione ordinaria. Le planimetrie corrispondono allo stato dei luoghi.

Dati precedenti relativi ai corpi b): Porzione di fabbricato rurale graffato a terreno

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PR.G.C. approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 37 del 29/07/1988, approvato dalla Giunta Regionale Piemonte con verbale n. 058 del 17/06/1991 - Varianti parziali come riportate nel C.D.U. allegato
Zona omogenea:	Aree ed Edifici di tipo A3
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda integralmente al Certificato di Destinazione Urbanistico allegato alla relazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	40% della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	7,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Dati precedenti relativi ai corpi a): Unità immobiliare in fabbricato residenziale

Tettoie chiuse o aperte [C7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PR.G.C. approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 37 del 29/07/1988, approvato dalla Giunta Regionale Piemonte con verbale n. 058 del 17/06/1991 - Varianti parziali come riportate nel C.D.U. allegato
Zona omogenea:	Per la particella n. 359: Aree ed Edifici di tipo A3; per la particella n. 1257: parte in Aree ed Edifici di tipo A2 e parte in Aree ed Edifici di tipo A3
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda integralmente al Certificato di Destinazione Urbanistico allegato alla relazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Rapporto di copertura:	40% della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	7,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Dati precedenti relativi ai corpi b): Porzione di fabbricato rurale graffato a terreno

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Unità immobiliare in fabbricato residenziale**

La casa di civile abitazione presenta le caratteristiche della casa di tipo rurale elevata a due piani f.t. oltre a parziale piano interrato posto all'estremità Sud del Fabbricato.

Al piano terreno oltre al cortile di pertinenza (già precedente censito a Catasto Fabbricati al sub. 3, ora facente parte dell'Ente Urbano censito a Terreni alla particella n. 359) che è di proprietà condivisa tra le due unità immobiliare facenti parte del fabbricato, sono presenti anche due grossi porticati con magazzino e box auto annessi (Sub. 4) oltre ad alcuni piccoli appezzamenti interni alla corte e divisi dal cortile comune principalmente adibiti a verde piantumato e/o adibito ad orto.

La struttura principale, staticamente integra per quanto è stato possibile constatare visivamente, in elevazione è realizzata in muratura portante, finita esternamente con intonaco frattazzato e tinteggiatura, che denota tuttavia una carente manutenzione. La copertura è in struttura lignea, con manto di copertura in coppi, anch'essa necessitante di alcuni interventi di manutenzione soprattutto relativamente al subalterno 4 (porticati).

Le caratteristiche di rifinitura interna e la dotazione impiantistica confermano il livello di tipo medio popolare dell'edificio.

La disposizione interna prevede per quanto attiene all'abitazione al piano terreno: ingresso pedonale da Via Trieste, bagno, tinello cucina e dispensa, porta di collegametno con il cortile interno, oltre a scala di collegamento interpiano con il piano superiore, il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 90 circa.

Al piano terreno (1° f.t.), di superficie commerciabile pari a mq.105 circa, sono presenti n. 3 camere da letto e un ampio locale adibito a soggiorno/sottotetto (in planimetria catastale identificato come sottotetto ripostiglio).

Completano il lotto il cortile condiviso con la proprietà del subalterno 1 adibito principalmente a verde con ghiaia ad utilizzo sia pedonale che carraio, oltre ai porticati e box auto trattati successivamente.

Superficie complessiva di circa mq **229,00**

E' posto al piano: Terreno e primo oltre a cantina a piano interrato

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 della Civica Via Trieste;

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile nel corso del sopralluogo peritale è risultato essere in normale stato generale di manutenzione. Tuttavia sulla facciata fronte strada sono presenti alcuni segni di distacco dell'intonaco, così come nelle camere del piano primo sono presenti alcuni segni di percolamento di acqua, probabilmente passati, dovuti ad infiltrazioni di acqua.

Si ribadisce pertanto il consiglio di effettuare una revisione degli impianti e la verifica/ripassatura del tetto

per sistemare il manto di copertura che potrebbe aver avuto nel tempo qualche spostamento (relativamente alla struttura principale del tetto questa da un'analisi visiva non sembra necessiti di urgenti interventi di ripristino o sostituzione).

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da revisionare Note: la copertura necessita a parere dello scrivente una revisione generale
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: pietra ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: soletta mista in c.a e laterizio condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: non rilevata condizioni: da normalizzare Note: Si ritiene debba essere effettuata una revisione della copertura in quanto sono emersi alcuni segni sulle pareti del primo piano dovuti verosimilmente ad infiltrazioni dal tetto. La struttura portante a prima vista sembra sicuramente datata ma non vi sono evidenti segni di criticità immediate.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da normalizzare Note: Le pareti esterne, soprattutto quelle su Via Trieste al piano terreno, presentano distacco di intonaco e necessitano di una revisione e ristrutturazione.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Piastrelle ceramiche per quasi tutti i locali principali dell'immobile fatta eccezione per la dispensa (pavimentata con piastrelle in marmettoni di graniglia) e la scala di collegamento interpiano che ha le pedate in pietra. I tre gradini che collegano la scala con le camere sono rivestiti con alzate e pedate in piastrelle di cotto.
Plafoni	materiale: intonacato e tinteggiato condizioni: buone
Plafoni	materiale: legno condizioni: buone Note: Riferito al locale sottotetto/ripostiglio a piano primo
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipánico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramiche condizioni: sufficienti Note: Rivestimento del bagno in piastrelle ceramiche di normale dimensione a perimetro completo
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: sufficienti Note: Rivestimento della cucina limitato alla parete attrezzata, realizzato con piastrelle ceramiche di normale dimensioni
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: pietra condizioni: buone

Note: scala di collegamento interpiano interna con pedate in pietra e alzata in muratura intonaca e tinteggiata. i primi due gradini di collegamento tra il piano terreno e la scala sono rivestiti in piastrelle ceramiche mentre i gradini al piano primo di collegamento con le camere sono rivestite in piastrelle di cotto.

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente**

Note: L'impianto elettrico è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una revisione dell'impianto da effettuarsi previo incarico a Ditta qualificata.

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente**

Note: L'impianto idrico è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una revisione dell'impianto da effettuarsi previo incarico a Ditta qualificata.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente**

Note: L'impianto termico è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una revisione dell'impianto da effettuarsi previo incarico a Ditta qualificata.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Si precisa in argomento che l'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. <u>Si raccomanda tuttavia una revisione dell'intero impianto da parte di Ditta qualificata.</u>

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Normale

Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Si precisa in argomento che l'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. <u>Si raccomanda tuttavia una revisione dell'intero impianto da parte di Ditta qualificata.</u>

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 della scala di collegamento interpiano viene computata ad ogni piano;
- la superficie della cantina viene computata in ragione di $\frac{1}{4}$;
- la superficie del cortile (di proprietà non esclusiva ma nella quota di $\frac{1}{2}$) non viene esplicitata ma concorre implicitamente alla valutazione del prezzo unitario.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione a piano terreno	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
Abitazione a piano primo	sup lorda di pavimento	105,00	1,00	105,00
Cantina	sup lorda di pavimento	34,00	0,25	8,50
		229,00		203,50

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: 02-2018

Zona: Bassignana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 900

Descrizione: **Tettoie chiuse o aperte [C7]** di cui al punto **Porzione di fabbricato rurale graffato a terreno**

L'immobile in oggetto è suddiviso principalmente in 3 unità: un box auto all'estremità Est della particella, di superficie commerciale pari a mq. 13,50 circa, pavimentato con battuto di cemento e con pareti intonacate al civile e tinteggiate, con porta basculante in alluminio ad apertura manuale.

In adiacenza al box, lato Sud è presente un porticato con struttura portante in muratura e copertura in

legno e coppi, utilizzato come deposito, di superficie commerciale pari a mq. 63,00 circa.

A completamento della particella c'è un magazzino, senza porta di accesso, di superficie commerciale complessiva pari a mq. 35,00 circa, delimitato in altezza da solaio interpiano a circa ml. 2,50.

Il solaio soprastante è utilizzato a deposito e accessibile solo mediante scala a pioli.

Graffato all'immobile c'è un terreno confinante con il subalterno 4 adibito in parte a passaggio pedonale e carraio ed in parte a orto, di superficie catastale pari a mq. 94.

Superficie complessiva di circa mq **111,50**

E' posto al piano: Terreno

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 della Civica Via Trieste;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 circa per il box e il magazzino e 7,00 circa per il porticato

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile nel corso del sopralluogo peritale è risultato essere in normale stato generale di manutenzione.

Sono presenti alcuni segni di sfogliamento dell'intonaco del box. Il magazzino non ha serratura esterna ed è anche esso in normale stato di manutenzione.

Il porticato presenta la copertura con alcuni segni di apertura dovuti allo scivolamento di coppi. Strutturalmente si ritiene si debba intervenire con particolare riferimento alla trave di colmo, ed eventualmente procedere con la ripassatura e la eventuale sostituzione della orditura secondaria che risultasse essere non più idonea.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da normalizzare Note: la copertura necessita a parere dello scrivente una revisione generale come già sopra meglio esposto.
Solai	tipologia: in ferro con voltine condizioni: buone Riferito limitatamente a: magazzino
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: porta basculante materiale: alluminio condizioni: sufficienti Note: Porta basculante di accesso al box auto
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare Note: Si ritiene debba essere effettuata una revisione della copertura in quanto sono emersi alcuni segni evidenti di criticità con particolare riferimento alla trave di colmo. Si consiglia la ripassatura del tetto e la eventuale sostituzione della orditura secondaria che non risulti più idonea.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da normalizzare Note: Le pareti esterne, soprattutto quelle su Via Trieste al piano terreno, presentano distacco di intonaco e necessitano di una revisione e ristrutturazione.
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: intonacato e tinteggiato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: magazzino e box auto
Plafoni	materiale: legno condizioni: da normalizzare

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

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,
- Il terreno censito graffiato non è esplicitato nel conteggio delle superfici ma concorre implicitamente alla valutazione del prezzo unitario.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box auto	sup lorda di pavimento	13,50	1,00	13,50
magazzino	sup lorda di pavimento	35,00	1,00	35,00
Porticato	sup lorda di pavimento	63,00	1,00	63,00
		111,50		111,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2018

Zona: Bassignana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box auto,

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 475

Valore di mercato max (€/mq): 700

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione economica dei beni immobili 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 (e, nel caso specifico, la necessaria revisione di alcuni impianti);
- 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 Bassignana;

Altre fonti di informazione: Informazioni dirette assunte dallo scrivente Esperto del Giudice.

8.3 Valutazione corpi:

Unità immobiliare in fabbricato residenziale. Abitazione di tipo popolare [A4]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione a piano terreno	90,00	€ 550,00	€ 49.500,00
Abitazione a piano primo	105,00	€ 550,00	€ 57.750,00
Cantina	8,50	€ 550,00	<u>€ 4.675,00</u>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.925,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 100.000,00
Valore corpo (€ 111.925,00 + 100.000,00)/2 =			€ 105.962,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 105.962,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.962,50

Porzione di fabbricato rurale graffiato a terreno. Tettoie chiuse o aperte [C7]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto	13,50	€ 380,00	€ 5.130,00
magazzino	35,00	€ 280,00	€ 9.800,00
Porticato	63,00	€ 220,00	<u>€ 13.860,00</u>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.790,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 20.000,00
Valore corpo			€ 24.395,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.395,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.395,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità immobiliare	Abitazione di tipo	203,50	€ 105.962,50	€ 105.962,50

in fabbricato residenziale	popolare [A4]			
Porzione di fabbricato rurale graffiato a terreno	Tettoie chiuse o aperte [C7]	111,50	€ 24.395,00	€ 24.395,00

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.15%) € 26.071,50

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: € 104.286,00

Arrotondamento - € 286,00

Totale € 104.000,00

(A corpo e non a misura) S.e.&o.

ELENCO ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della relazione peritale i seguenti allegati:

- Documentazione fotografica;
- planimetria catastale degli immobili in n. 2 fogli UNI A4;
- Elaborato planimetrico dei subalterni in n. 1 foglio UNI A4;
- Elenco dei subalterni assegni in n. 1 foglio UNI A4;
- n. 2 visura per soggetto;
- n. 4 visure storiche per immobile;
- n. 1 Wegiss con evidenziata la proprietà pignorata in scala 1:2000 (in foglio UNI A4);
- n. 1 Certificato di Destinazione Urbanistico rilasciato dal Comune di Bassignana in data 13/09/2019 Prot. N. 2399;
- n. 10 fogli UNI A4 contenente gli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione richiamati nel C.D.U.;
- n. 1 mappa di P.G.R. estratta dall'archivio Comunale raffigurante i dettagli della zona in oggetto.

Data generazione:

09-10-2019

L'Esperto alla stima
Ing. Alessandro Caruso

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Procedura di Esecuzione Immobiliare

E.I. N° R.E.: 108/2019

G.E.: Dott.ssa Camilla Milani

Promosso da:



Contro

ALLEGATI

ALLA RELAZIONE DELL'ESPERTO DEL GIUDICE

Alessandria, 02/10/2019

L'esperto del Giudice

Ing. Alessandro Caruso

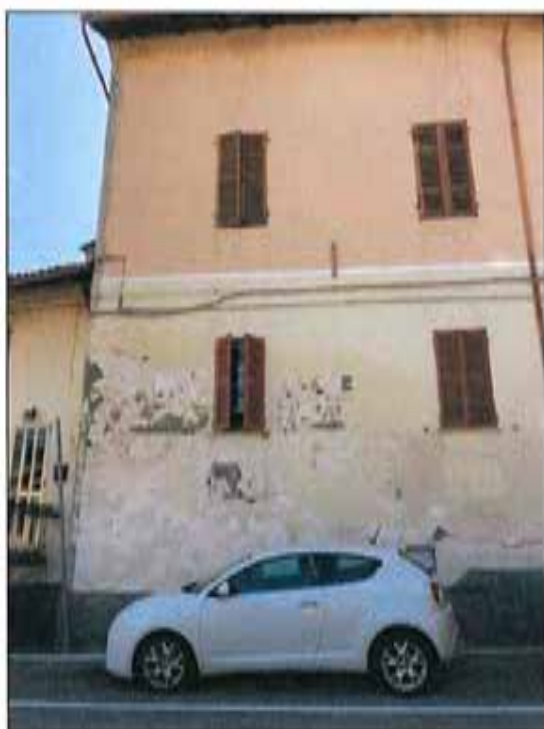
ELENCO ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della relazione peritale i seguenti allegati:

- Documentazione fotografica;
- planimetria catastale degli immobili in n. 2 fogli UNI A4;
- Elaborato planimetrico dei subalterni in n. 1 foglio UNI A4;
- Elenco dei subalterni assegni in n. 1 foglio UNI A4;
- n. 2 visura per soggetto;
- n. 4 visure storiche per immobile;
- n. 1 Wegiss con evidenziata la proprietà pignorata in scala 1:2000 (in foglio UNI A4);
- n. 1 Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Bassignana in data 13/09/2019 Prot. N. 2399;
- n. 10 fogli UNI A4 contenente gli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione richiamati nel C.D.U.;
- n. 1 mappa di P.G.R. estratta dall'archivio Comunale raffigurante i dettagli della zona in oggetto.



Immagine 1: Vista dell'immobile dalla civica Via Trieste



Immagini 2 e 3: Vista dell'immobile dalla civica Via Trieste



Immagine 4: Vista dell'accesso carraio dalla civica Via Trieste



Immagini 5 e 6: vista del fabbricato dal cortile interno



Immagine 7: vista del fabbricato dal cortile interno



Immagini 8 e 9: ingresso dell'unità immobiliare a piano terreno



Immagine 12: Cucina



Immagini 13 e 14: bagno



Immagini 19 e 20: dispensa



Immagini 21 e 22: sottoscala



Immagini 23 e 24: soggiorno a piano terreno



Immagini 25 e 26: soggiorno a piano terreno



Immagini 27 e 28: scala di collegamento interpiano



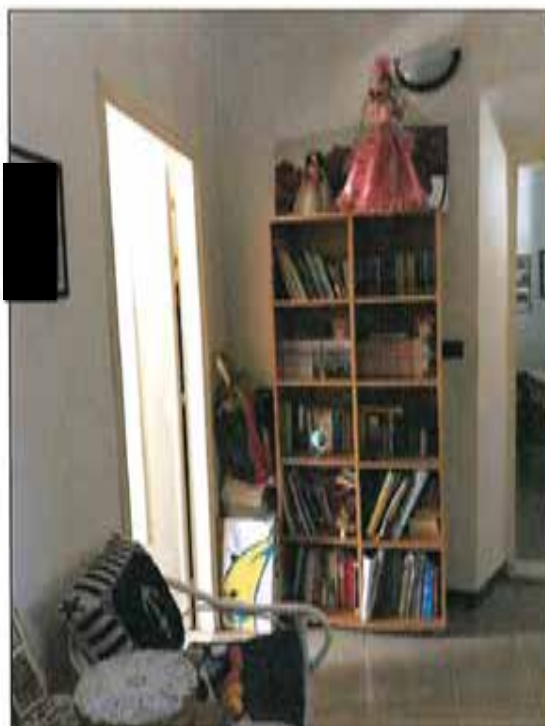
Immagini 29 e 30: Sottotetto/soggiorno a piano primo



Immagini 37 e 38: camera da letto a piano primo



Immagini 39 e 40: camera da letto a piano primo



Immagini 45 e 46: camera da letto a piano primo



Immagine 47: cantina a piano interrato

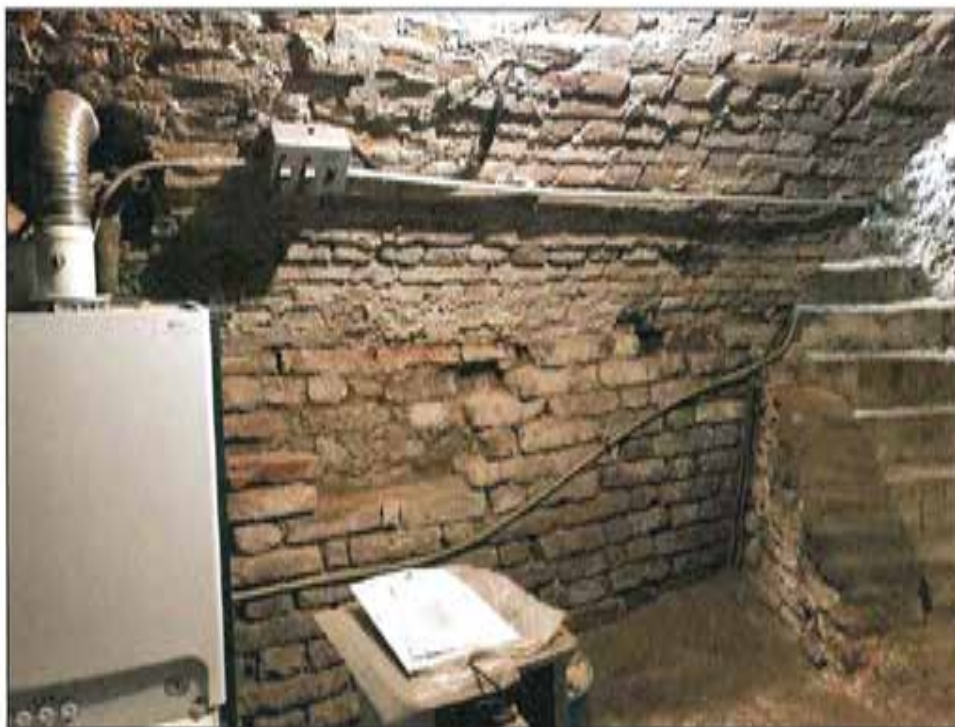
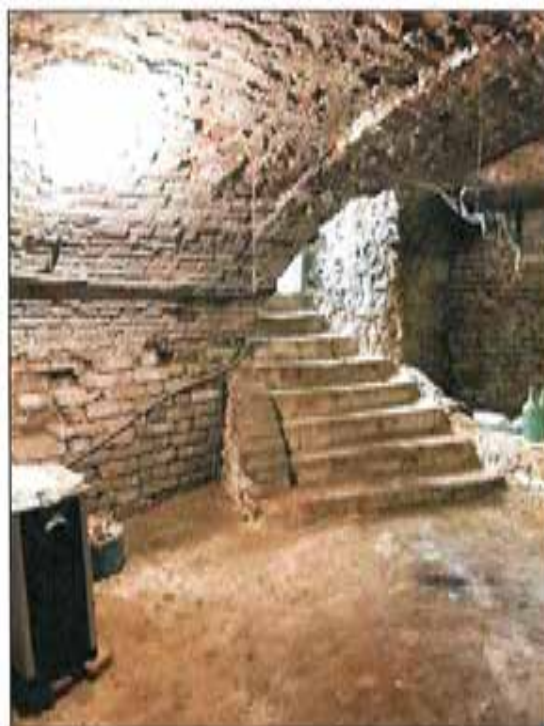
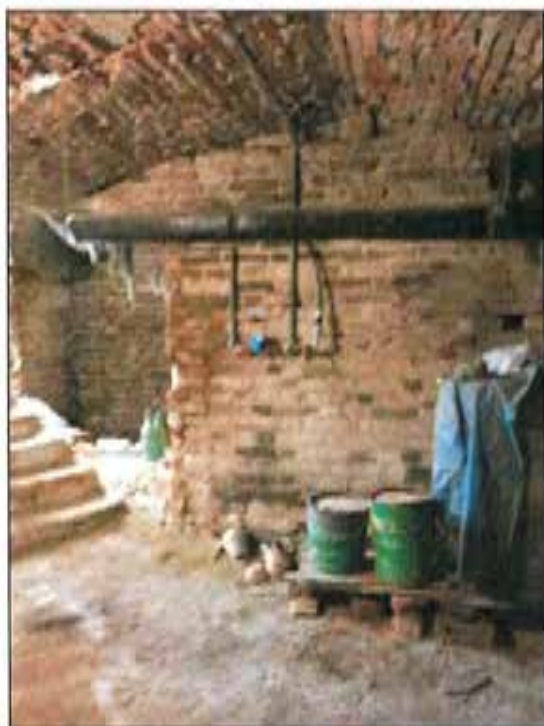


Immagine 48: cantina a piano interrato



Immagine 49: cantina a piano interrato



Immagini 50 e 51: cantina a piano interrato



Immagini 52 e 53: androne carraio e corte non esclusiva



Immagini 54 e 55: corte non esclusiva



Immagini 56 e 57: terreno graffiato adibito a giardino/orto



Immagini 58 e 59: terreno graffato adibito a giardino/orto



Immagine 60: terreno graffato adibito a giardino/orto



Immagini 63 e 64: magazzino



Immagini 65 e 66: magazzino



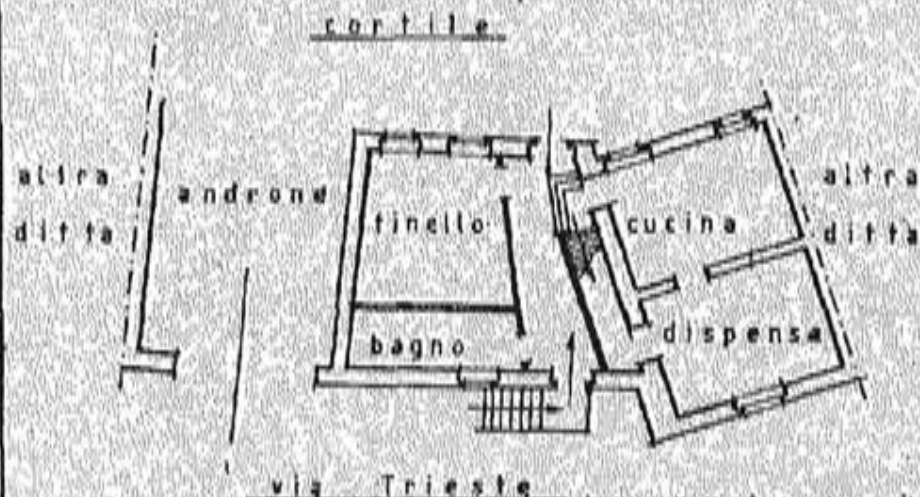
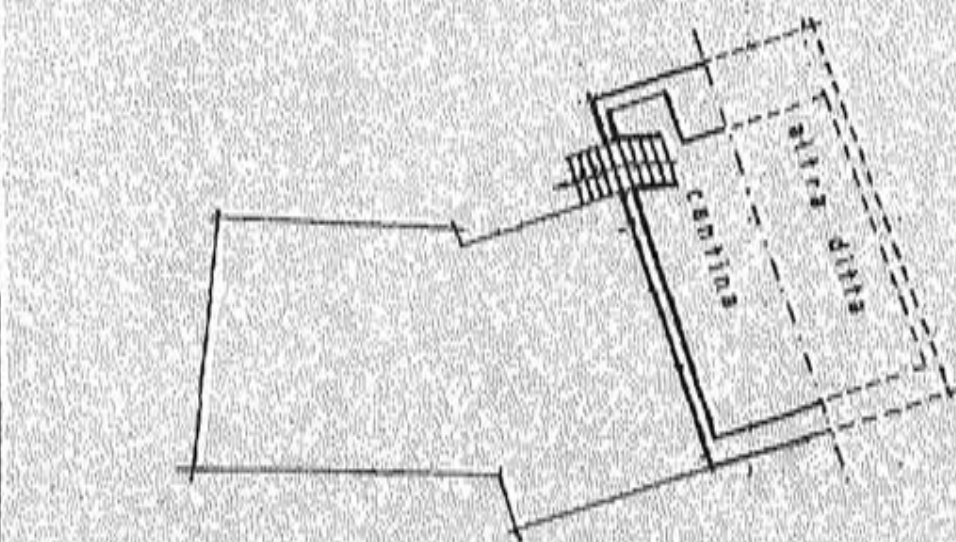
Immagini 67 e 68: box auto



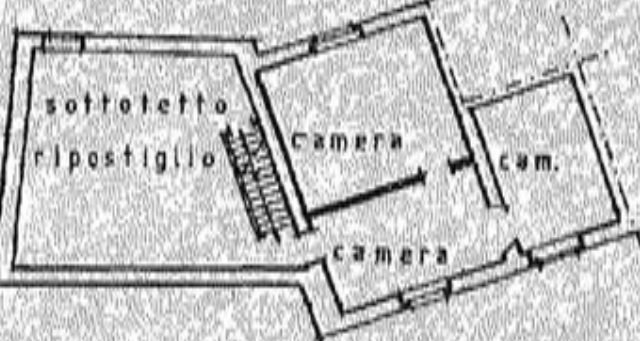
Immagini 69 e 70: box auto



CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

LIRE
500Planimetria di u.l.u. in Comune di Bassignana via Triesteciv. 2

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO

Nord

SCALA DI 1:

Dichiarazione di N.C. G.R. 2
Denuncia di variazioneCom
RO

RISERVATO ALL'UFFICIO

56

BASSIGNANA - Ultima Planimetria in atti

2da perfezionazione: 18/12/1992 - Data: 20/01/1993

Catasto: 1 - Foglio di seg. A/4 (208 x 202)

Estratto dal: P. 1980 - A. 1980 - A. 1980

Catasto di Bassignana - Sezione al 26/07/2019 - Comune di BASSIGNANA (A708) - < Foglio: 18 Particella: 359 - Subalterno 2 >
VIA TRIESTE n. 2 piano 1-1-1FS.



50

Planimetria di u.i.u. in Comune di **BASSIGNANA** via **Trieste**

civ. 2

PIANO PRIMO

portico

altra ditta

box

portico

cortile interno

PIANO TERRA

altra ditta



ORIENTAMENTO

NORD

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. G.R. ☒
Denuncia di variazione ☐Completata da
Geom.

Identificativi catastali

iscritto all'at

Data presentazione: 18/12/1992 - Data 31/03/2019
Foglio 18 - Foglio di acq. A4(208/197) - Fatt. 1257

RISERVATO ALL'UFFICIO

56

10.06.1992

NDRIA - Ultima Planimetria in atti

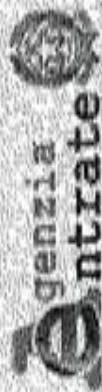
Catasto al 26/07/2019 - Comune di BASSIGNANA(A708) - < Foglio 18 Particella 559 - Subalterno 4 > Immobile grafico
VIA TRIESTE n. 3 piano I.

Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: BASSIGNANA
Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	BASSIGNANA	Sezione	Foglio 18	Particella 359	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA TRIESTE	2	S1-T1			A04 ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
2	VIA TRIESTE	2	T00011PS			A04 ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
4	VIA TRIESTE	2	T			C07 TETTOIE CHIUSE O APERTE

Visura ordinaria



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informalizzati al 26/07/2019

Data: 26/07/2019 - Ora: 11:53:51

Visura n.: AL0077420 Pag. 1

Segue

Dati della richiesta	PASCARELLA MICHELE
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di BASSIGNANA (Codice A705) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		18	359	2			A/4	3	7 vani	Totale: 186 m² Totale esclusa aree sospese** : 186 m²	Euro 514,52 L. 609,000	VIA TRIESTE n. 2 piano: T-1-1PS. Variazione del 06/11/2015 - Iscrizione in venti dei dati di superficie.	
2		18	269	4			C/7	U	121 m²	Totale: 129 m²	Euro 312,48	VIA TRIESTE n. 2 piano: T-1. VARIAZIONE del 17/01/2017 protocollo n. AL0004605 in atti dal 17/01/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 347.1/2017)	Assunzione
		18											

Immobile 2: Annotazione: di studio: correzione su dati identificativi e metri del protocollo di presentazione planimetrica n.54/1992

Totale: vani 7 m² 121 Rendita: Euro 427,00

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		COORDINATE CATASTRALI	DERIVATI E ONERI REALI
	Sezione	Particella		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVATI	[REDACTED]		[REDACTED]	Espresso n.: 7803 Rogante: PATRIZIA LORENZO Sede: ALESSANDRIA

Unità immobiliari n. 2

Ricevuta n. 23879

Tributi erariali: Euro 1,00

Registrazione: Sede: COMPRAVENTO (n. 291874.1/2002)

ELABORATO PLANIMETRICOCompilato da:
Vescovo PaoloIscritto all'albo:
Geometri

Prov. Alessandria

N. 1905

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria

Comune di Bassignana

Sezione: Foglio: 18

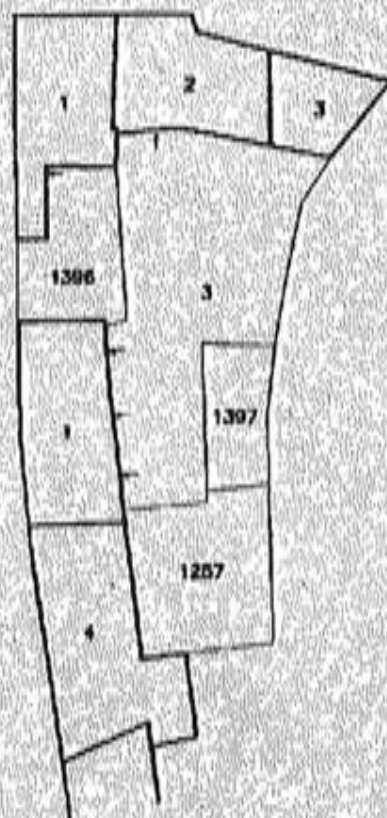
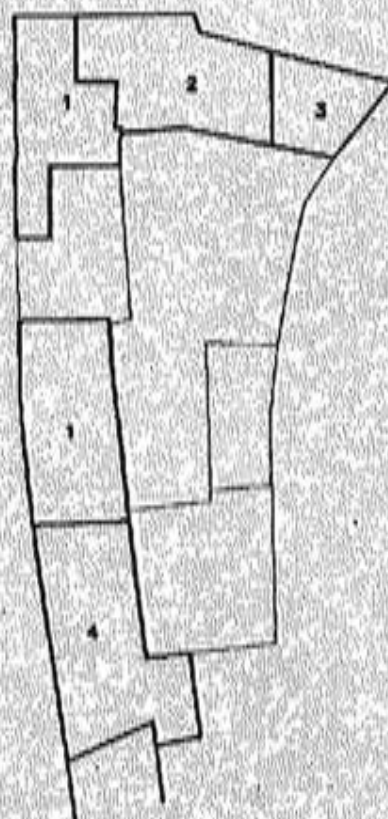
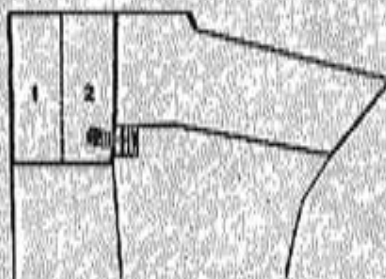
Particella: 359

Protocollo n. AL0072698 del 06/05/2005

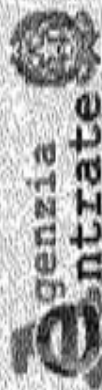
Tipo Mappale n. 63635 del 22/04/2005

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRENO**PIANO PRIMO****PIANO INTERRATO**

Nord



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2019

Data: 26/07/2019 - Ora: 11:54:20

Segue

Visura n° AL0077421 Pag. 1

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di BASSIGNANA (Codice: A708) Provincia di ALESSANDRIA
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di BASSIGNANA (Codice A708) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Casse	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		18	309	2			A/4	3	7 vani	Totale: 186 m ² Totale escluse aree scoperte** : 186 m ²	Euro 314,52 L. 989.600	VIA TRIESTE n. 2 piano: T-1-LPS; Variazione del 09/11/2013 - Incremento in vista dei dati di superficie.	
2		18	309	4			C/7	U	121 m ²	Totale: 129 m ²	Euro 112,48	VIA TRIESTE n. 2 piano: T-1; VARIAZIONE del 17/01/2017 protocollo n. AL0004596 in atti dal 17/01/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 517.1/2017)	Annotazione
		18											

Immobile 2: Annotazione: di studio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.54/1992

Totale: vani 7 m² 121 Rendita: Euro 427,00

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	ALTRE INFORMAZIONI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI IDENTIFICATIVI	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Unità Immobiliari n. 2

Ricevuta n. 28879

Tributi erariali: Euro 1,00

DIRETTI E ONERI REALI

(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
Rapporto n. 7823 Regione: PATRIA LORENZO Sede: ALESSANDRIA

Vismia coccinea

Ricchiudente: CARUSO

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2019

Date: 26/07/2019 - Ora: 11:53:51

5

Visura n. AL0077420 Pag. 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/07/2019

Dati della richiesta	Comune di BASSIGNANA (Codice: A706)
	Provincia di ALESSANDRIA
	Foglio: 18 Particella: 359
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

	(1) Proprietà per l'Q in regime di commutazione dei beni
	(2) Proprietà per "r" in regime di commutazione dei beni
	(3) Proprietà per "t" in regime di commutazione dei beni

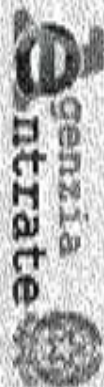
Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		18	359	2			A/4	3	7 vani	Totale: 186 m² Totale escluse aree scoperte ^{art. 1} : 186 m²	Entrò 314,52	Variazione del 08/11/2015 - Incremento in misura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA. TRIESTE n. 3 piano 1-3-1FS.								
Comune				Partito				886		Mod. 58		836

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 4704 - Sezione - Foglio M. Particella 159

Situazione dell'unità immobiliare del 18/12/1992

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Catastale			Rendita
1	Urbanis	18	359	2	Cens.	Zona	A/4	3	7 vani				Entre 214,52 L. 609.000	CLASSAMENTO del 18/12/1992 in atti del 21/10/1995 (n. 54.1/1992)
Indirizzo														
VIA TRUESTE n. 2 piano: 1-1-IPS.														
Superficie														
										Partita	884	Mod. 58	885	



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Casella

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2019

Data: 26/07/2019 - Ore: 11:54:20

Fine

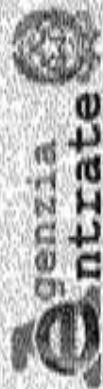
Visura n.: AL0077421 Pag: 2

Visura ordinaria

Richiedente: CARUSO

* Codice Fiscale Valdato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escludere le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenti e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 26 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/07/2019

Data: 26/07/2019 - Ora: 11:55:31 Fine

Visura n.: AL0077426 Pag. 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/12/1992

Situazione dell'unità immobiliare del 18/12/1992													
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita		
1	Urbanistica	18	359	2									
COSTITUZIONE del 18/12/1992 in atti dal 21/7/1995 (n. 54/1/1992)													
Edificio													
VIA TRIESTE n. 2 piano F.I.-I.P.S.													
Notifica													
Partita											886	Mod. 58	886

Situazione degli intestati dal 22/10/2002

DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.						
1					(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	
2					(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	
DATI DERIVANTI DA						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/10/2002 protocollo n. 294550 Volume in atti dal 22/11/2002 Registro n. 7803 Regione: PUGLIA LORONZO Sede: ALESSANDRIA						
Registrazione: Sede: COMPRAVENTA (n. 291874.1/2002)						

Situazione degli intestati dal 18/12/1992

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.			
1			(1) Proprietà per 2/5 fino al 22/10/2002
2			(1) Proprietà per 2/5 fino al 22/10/2002
3			(1) Proprietà per 2/5 fino al 22/10/2002
4			(1) Proprietà per 3/5 fino al 22/10/2002
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 18/12/1992 in atti dal 21/7/1995 Registrazione (n. 54/1/1992)			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 28879

Tributi erariale Euro 1,00

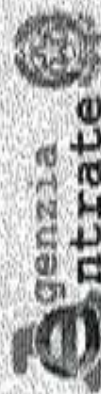
Visura ordinaria

Richiedente: CARUSO

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSEAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Metano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Censale		Superficie
1	Urban	18	368	4			OT	U	ED1 m²	Totale: 148 m²	Euro 112,48	Variazione del 06/11/2015 - Justificazione in natura del dato di superficie
Infinito												
VIA TRASTEVERE n. 3 piano I.												



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/07/2019

Data: 26/07/2019 - Ora: 11:56:00 Segue

Visura n. AL0077428 Pag. 2

Notifica	Partita	886	Mod.58	886
----------	---------	-----	--------	-----

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/12/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		18	359	4			CT	U	121 m ²		Euro 112,48 L. 217.800	CLASSAMENTO del 18/12/1992 in atti dal 21/10/1995 (n. 54.2/1992)
Indirizzo				VIA TRIESTE n. 2 piano T.								
Notifica				Partita		886		Mod.58		886		

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/12/1992

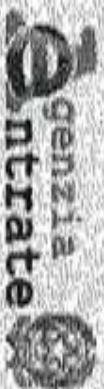
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		48	359	4								COSTITUZIONE del 18/12/1992 in atti dal 21/10/1995 (n. 54.1/1992)
Inadempimento												
				VIA TRIESTE n. 2 piano: T.								
Notifica				Partita		886		Mod.58		886		

Situazione degli intestati dal 22/10/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
DATI DESCRITTIVI			
SISTEMAZIONE DATI PUBBLICI del 22/10/2002 protocollo n. 294550 Volume in atti dal 20/11/2002 Repertorio n. 1803 Rogame: PATRIA LORENZO Sede: ALESSANDRIA			
Registrazione Sede: COMPRAVENTITA (n. 25/874 L/2002)			

Situazione degli intestati dal 18/12/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 3/9 fino al 22/10/2002
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 3/9 fino al 22/10/2002
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 3/9 fino al 22/10/2002
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 3/9 fino al 22/10/2002



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Data: 26/07/2019 - Ora: 11:56:01 Fine

Visura n.: AL0077428 Pag. 3

Simulazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/07/2019

DATI DERIVANTI DA

CONSTITUZIONE del 18/12/1992 in atti del 21/03/1995 Registrazione (n. 54/1/1992)

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 28879

Tributi emessi: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: CARUSO

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/07/2019

Data: 26/07/2019 - Ora: 11:56:24 Segue
Visura n.: AL0077429 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di BASSIGNANA (Codice: A708)
Catasto Terreni	Provincia di ALESSANDRIA Foglio: 18 Particella: 359

Area di enti urbani e promiscui dal 06/03/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	
						ha	mq ca		
1	18	359		.	ENTE URBANO	95	62		Tipo mappale del 06/03/2013 protocollo n. AL0038323 in atti dal 06/03/2013 presentato il 06/03/2013 (n. 38323.1/2013)
Notifica						Partita		1	
Annotazioni									
di intestazione: comprende il fg. 18 n. 359sub. 3									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 18 particella 359 sub. 3

Mappale: Fabbricati Comuni
Codice Comune A708 - Sezione: Sett.urb. - Foglio 18 - Particella 359

Area di enti urbani e promiscui dal 06/03/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Part	Qualità Classe	Superficie(m²) ha mt ca	Deduz	Dominicale	
1	18	359		.	ENTE URBANO	95 62			Tipo mappale del 06/03/2013 protocollo n. AL0038323 in atti dal 06/03/2013 presentato il 06/03/2013 (n. 38323.1/2013)
Notifica					Partita	1			



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Data: 26/07/2019 - Ora: 11:56:24 Segue

Visura n. AL0077429 Pag. 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/07/2019

Area di enti urbani e promiscui dal 02/05/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	
1	18	359			FABR PROMIS	65 62		
Notifica					Partita	1		Tabella di variazione del 02/05/2005 protocollo n. AL 0063635 in atti dal 02/05/2005 (n. 03635.1/2005)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 18 particella 359 sub. 1

Area di enti urbani e promiscui dal 26/10/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	
1	18	359			FABR PROMIS	65 62		
Notifica					Partita	1		VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/10/1995 in atti dal 30/10/1995 TM 13117792 (n. 40/1/1995)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 18 particella 359 sub. 2
- Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 18 particella 1257

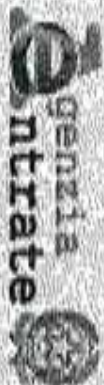
Area di fabbricati rurali dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	
1	18	359			FR DIV SUB	65 62		
Notifica					Partita	3		Impianto meccanografico del 26/06/1984

Unità immobiliare n. 1

Ricevuta n. 28879

Tributi erariali: Euro 1,00



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Terziario
Servizi Centrali

Visura ordinaria

Richiedente: CARUSO

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/07/2019

Data: 26/07/2019 - Ora: 11.56.24 Fine

Visura n. AL0071429 Pag. 3



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/07/2019 - Ora: 11:56:41
Visura n.: AL0077430 Pag. 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/07/2019

Dati della richiesta	Comune di BASSIGNANA (Codice: A708)
Catasto Terreni	Provincia di ALESSANDRIA Foglio: 18 Particella: 1257

Area di esiti urbani e promiscui dal 26/07/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Ridotto
1	18	1257			ENTE URBANO	06 94		
Nota:	I dati passano ininterrottamente da un anno all'altro							
Nota:	Nella variazione sono stati appresi i seguenti immobili:							
	- foglio 18 particella 359 sub. 2							
	Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:							
	- foglio 18 particella 359							
Nota:	Mappati Fabbricati Camerali							
Nota:	Codice Comune A708 - Sezione - SetUrb - Foglio 18 - Particella 1257							

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Ridotto	
1	18	1257			FABR RURALE	06 94			
Nota:	I dati passano ininterrottamente da un anno all'altro								
Nota:	Nella variazione sono stati appresi i seguenti immobili:								
	- foglio 18 particella 359 sub. 2								
	Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:								
	- foglio 18 particella 359								
Nota:	Mappati Fabbricati Camerali								
Nota:	Codice Comune A708 - Sezione - SetUrb - Foglio 18 - Particella 1257								

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Impianto meccanografico del 26/06/1984



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Data: 26/07/2019 - Ora: 11.56.42 Fide

Visura n.: AL0071430 Pag. 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/07/2019

Situazione degli intestati dal 04/09/1986

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N			
1		(1) Proprietà per 2/9 fino al 26/10/1995	
2		(1) Proprietà per 2/9 fino al 26/10/1995	
3		(1) Proprietà per 2/9 fino al 26/10/1995	
4		(1) Proprietà per 2/9 fino al 26/10/1995	

DATI DERIVANTI DA CAUSA DI MORTE del 04/09/1986 in atti dal 23/05/1997 Registrazione: URP Sede: TORTONA Volume: 65 re 36 del 18/11/1986 (c. 9698, 47, 985)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N			
1			
2			

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 23/05/1997 (8) Utente: per 1/9 fino al 26/10/1995

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 28879 Tributi censuali Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: CARUSO

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

N=4000

Direzione Provinciale di Alessandria - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore Ing. VINCENZO CIGLIO

Via del 10.00 euro



1. Particella 359

Comune DASSIGNANA
Foglio 18

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

21 Mag 2019 10:46:28
Prot. n. T58727/2019



COMUNE DI BASSIGNANA

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

Ufficio Tecnico Comunale

Prot. n° 2399 /19



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO MANUTENTIVO

Vista la richiesta di certificazione urbanistica dell'area sita nel territorio di questo Comune e contraddistinta in Catasto al Foglio 18, Mappali 359 e 1257, presentata in data 30.08.2019 dall'Ing. **Alessandro CARUSO**, con studio in Alessandria - via della Palazzina n. 8, c.f. CRS LSN 82A13 A182J, in qualità di esperto del Giudice della E.I. n. 118/2019, nominato dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Camilla Milani;

Visto il P.R.G. Comunale approvato da questo Consiglio Comunale con deliberazione n. 37 del 29 Luglio 1988, approvato dalla Giunta Regionale Piemonte con verbale n. 058 del 17.06.1991;

Vista la Variante al P.R.G.C. approvata da questo Consiglio Comunale con deliberazione n. 01 del 28 Gennaio 1995;

Vista la Variante Parziale al P.R.G.C. approvata da questo Consiglio Comunale con deliberazione n. 26 del 21 Dicembre 1999;

Vista la Variante Parziale n. 2 al P.R.G.C. approvata da questo del Consiglio Comunale con deliberazione n. 30 del 10 Dicembre 2003;

Vista la Variante Parziale n° 3 al P.R.G.C. approvata da questo del Consiglio Comunale con deliberazione n. 03 del 08.04.2013;

Visto il progetto preliminare della Variante strutturale n° 2 di P.R.G.C. adottato da questo Consiglio Comunale con deliberazione n. 10 del 19.05.2016;

Vista la Variante strutturale n° 2 di P.R.G.C. - Controdeduzioni alle osservazioni presentate - verbale di deliberazione Consiglio Comunale n. 16 del 22.11.2016;

Vista la Riadozione progetto definitivo della Variante strutturale n° 2 di P.R.G.C. - Parzialmente rielaborato a seguito delle Osservazioni della Regione Piemonte - verbale di deliberazione Consiglio Comunale n. 16 del 30.03.2017;

Vista la Variante strutturale n° 2 di P.R.G.C. Riadozione determinazioni in ordine ai rilievi presentati dalla Regione Piemonte con nota del 2 Luglio 2018 acquisito al prot. 2214 del 06.07.2018 - verbale di deliberazione Consiglio Comunale n. 1 del 29.01.2019;

Vista la Variante strutturale n° 2 di P.R.G.C. "Controdeduzioni alle osservazioni presentate e riadozione definitiva della Variante Strutturale n. 2 al P.R.G.C. - Parzialmente rielaborata a seguito delle Osservazioni della Regione Piemonte" verbale di deliberazione Consiglio Comunale n. 14 del 16.05.2019;

Poiché in attesa del parere definitivo della Regione Piemonte si è entrati nel regime di salvaguardia;

ATTESTA

che l'area censita a Catasto di questo Comune come sopra indicato è compresa in:

Secondo la Variante Parziale n° 3 al P.R.G.C.

✓ Foglio 18, Mappale 359 --- Aree ed edifici di tipo A3;

✓ Foglio 18, Mappale 1257 --- Parte del mappale ricade in Aree ed edifici di tipo A2, parte in Aree ed edifici di tipo A3;

Secondo la Variante strutturale n° 2 di P.R.G.C.

✓ Foglio 18, Mappale 359 --- Aree ed edifici di tipo A3;

✓ Foglio 18, Mappale 1257 --- Parte del mappale ricade in Aree ed edifici di tipo A2, parte in Aree ed edifici di tipo A3;

REGIONE PIEMONTE



PROVINCIA DI ALESSANDRIA

COMUNE DI BASSIGNANA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DGR n° 043-06343 del 26.02.1996

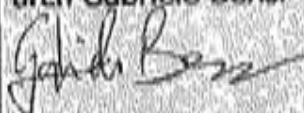
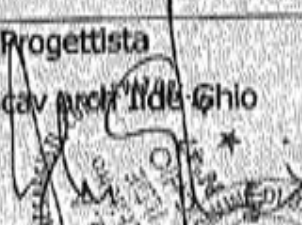
VARIANTE TRE

ex art. 17 comma 7 LUR 56/77 ss.mm.ii.

adottato con DCC n° 22/03.12.2012
approvato con DCC n° 3/8.04.2013

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE TESTO INTEGRATO

con le modifiche conseguenti al recepimento del parere di Compatibilità
espresso con DGP n° 41/20.02.2013 e delle osservazioni accolte

Sindaco ing Ennio Ravarino	Segretario dr Giuseppe Visconti	Resp. Procedimento arch Gabriele Bensi 	Progettista cav arch Ideo Ghio 
-------------------------------	------------------------------------	---	--





5. aree ed edifici di tipo E₅, aziende agricole in zona impropria, ubicate nel tessuto edificato a destinazione residenziale: sono mantenute le destinazioni esistenti, a condizione che le mantenute attrezzature siano adeguate alle norme igieniche che regolano il settore.

Art. 9 - TIPI DI INTERVENTO

Con riferimento ai tipi di intervento, di cui all'Art. 31 della Legge 457/78 ed alla L.R. 56/77, il P.R.G.C., per le aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia, prevede:

A) Nelle aree di tipo "A" del nucleo storico, evidenziate con simbolo grafico, gli interventi ammessi non debbono modificare la trama viaria ed edilizia esistente, debbono essere volti al recupero degli spazi urbani e dell'ambiente storico e tendere al miglioramento delle condizioni di abitabilità del patrimonio edilizio, senza produrre alterazioni del tessuto sociale esistente; in relazione ai caratteri specifici dei singoli edifici, gli interventi ammessi vengono definiti nel rispetto delle categorie d'intervento di cui all'Art. 13 della Legge 56/77 e s.m.i., con espresso riferimento alla Circ. P.R.G. n°5/SG/URB del 27/04/84 per tutto ciò che riguarda una più dettagliata definizione delle stesse, e precisamente:

a) **Manutenzione ordinaria**

"Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici o quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio" (Lettera a), Legge 56/77, Art. 13).

Per tali opere non è richiesta né concessione, né autorizzazione; è effettuabile su tutti gli edifici esistenti.

b) **Manutenzione straordinaria**

"Opere e modifiche necessarie per rimuovere e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio" (Lettera b), Art. 13, Legge 56/77).

Si tratta quindi di opere che non alterino l'impianto funzionale e la destinazione dell'edificio, né che modifichino la forma o la posizione delle aperture esterne o la pendenza delle coperture.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria è richiesta l'autorizzazione gratuita (Art. 48, Legge n° 457/78).

c) **Restauro e risanamento conservativo**

"Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovamento degli elementi costitutivi



dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio" (Lettera c), Art. 13, Legge 56/77).

Trattasi di opere che comportano il mantenimento dei caratteri originali dell'edificio, della volumetria, con la possibilità di effettuare modifiche all'originario impianto distributivo, d'inserire gli impianti ed i servizi mancanti, di modificare materiali e finiture esterne, di ricavare nuove aperture.

Per tali interventi è richiesta la concessione onerosa.

d) **Ristrutturazione edilizia**

"Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti" (Lettera d). Art. 13, Legge 56/77).

Sono ammesse le opere che modificano la distribuzione interna degli edifici, per esempio: per dotare le abitazioni di servizi igienici o per ampliare nella misura massima del 20% della superficie utile lorda preesistente già destinata alla residenza.

Per gli edifici esistenti nel nucleo storico, gli interventi ammessi risultano pertanto i seguenti, distinti sulla Tavola A di progetto con apposito retino:

1. Aree ed edifici di tipo A₁, di interesse storico-architettonico, vincolati ai sensi della Legge 1086: gli interventi debbono essere volti alla conservazione ed alla salvaguardia integrale degli edifici e dei complessi ed al loro adeguamento all'impianto storico originario, con la sola eliminazione di eventuali superfetazioni ed aggiunte degradanti; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' ammessa la modifica della forma e posizione delle aperture esterne e della pendenza delle coperture ed il ritecco dei materiali di facciata, solo nel caso in cui le si riporti alla loro forma e tipologia originaria;

2. aree ed edifici di tipo A₂ di interesse storico-architettonico-documentario: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Il volume complessivo realizzato a progetto è quello esistente, diminuito di eventuali superfetazioni, ed aggiunte degradanti ed incoerenti. E' ammessa la modifica della forma e posizione delle aperture esterne e delle pendenze della copertura solo nel caso in cui le si riporti alla loro forma e tipologia originaria.

Nelle aree ed edifici di tipo A₁ e A₂ tutti gli interventi debbono essere condotti utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionale, per le murature, coperture e tinteggiature; la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili (cornici, decorazioni, balconi, ecc.), sarà eseguita con la stessa forma e materiali preesistenti. Solo per quanto riguarda gli aspetti statici e le strutture degli edifici potranno essere utilizzati materiali e tecniche moderne, purché non alterino la natura e l'aspetto esteriore dell'edificio.

3. Aree ed edifici di A₃ costituiti da edifici con marcati caratteri tipologici in relazione al tessuto locale. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro, nonché la ristrutturazione interna per adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso esistenti.

previste; sono ammessi aumenti di volume edificato solo per adeguare l'altezza utile interna dei vani abitabili all'altezza minima consentita dalle norme igienico-sanitarie. È ammesso il riuso ai fini abitativi, o per la realizzazione di servizi igienici necessari alle abitazioni, o per gli usi consentiti in base all'Art. 8 precedente, di parti di fabbrica in muratura, abbandonate o non più utilizzate per l'attività agricola, fino ad una superficie massima di ~~150~~ 300 mq circa; sono escluse dal recupero le tettoie. Nelle corti di pertinenza è consentito l'inserimento di piccole porzioni di coperture in aderenza alle facciate, da realizzare con le prescrizioni ed i materiali consentiti nel successivo comma, in misura non superiore a mq. 7/10 in funzione della superficie scoperta della corte in cui sono collocati ed a giudizio insindacabile della Commissione Edilizia Comunale.

Nelle corti di pertinenza è consentito l'inserimento di sport e rientranze sulle facciate nel solo caso che non siano visibili dalle vie di pubblico transito.

Ove gli interventi ammessi siano estesi a più di una unità edilizia o ad interi isolati, ~~prevedano la realizzazione di nuove abitazioni~~ o l'insediamento delle destinazioni di cui ai punti 5), 6), 7), lettera a) dell'Art. 8 precedente, e/o l'insediamento di unità di vendita al dettaglio di superficie superiore a mq. 400, il rilascio della concessione è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Gli interventi ammessi devono comunque rispettare i caratteri preesistenti dei progetti e le principali caratteristiche tipologiche degli edifici, con il mantenimento dei particolari e delle caratteristiche di facciata, a giudizio insindacabile della Commissione Edilizia Comunale.

4. Edifici ed aree di tipo A 4, costituenti il tessuto edilizio urbanistico diffuso, definito come "minore": oltre gli interventi ammessi al punto 3) del presente articolo, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, con ampliamenti sino al 20-30% della superficie lorda preesistente già destinata alla residenza, purché l'edificio non determini, una volta ampliato, una densità di fabbricazione superiore a 2 mc/mq.

E' ammesso il riuso ai fini abitativi, o per gli usi consentiti in base all'Art. 8 precedente, di parti di fabbrica in muratura abbandonate, o non più utilizzate per l'agricoltura, fino ad una superficie massima di ~~150 mq~~ 300 mq; sono escluse dal recupero le tettoie. Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con le seguenti caratteristiche:

- indice di fabbricabilità fondiaria : 2 mq/mq;
- altezza fuori terra : 2 piani, altezza massima : 7,50 mt.;
- superficie coperta: max 40% della superficie fondiaria;
- distanza minima dal ciglio stradale : allineamento stradale;
- distanza minima dai confini: ml. 5,00 o in aderenza ad edifici preesistenti.

Ove gli interventi ammessi siano estesi a più di una unità edilizia, o ad interi isolati, o si configurino come interventi di ristrutturazione urbanistica, ~~ovvero prevedono la realizzazione di nuove abitazioni,~~ o l'insediamento delle destinazioni di cui ai punti 5), 6), 7), lettera a) dell'Art. 8 precedente, e/o l'insediamento di unità di vendita al dettaglio di superficie superiore a mq. 400, il rilascio della concessione è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

5. edifici ed aree di tipo A 5, caratterizzati da edifici non integrati nel tessuto edilizio: in queste aree sono ammessi i tipi di intervento descritti al punto 4) precedente; detti interventi dovranno essere finalizzati in particolare a rimuovere le condizioni di contrasto con i caratteri del nucleo storico-ambientale, norma a cui l'edificio dovrà sottoporrsi qualunque sia l'intervento previsto.

Tutti gli interventi descritti ai punti precedenti dovranno rispettare i valori ed i caratteri del nucleo storico-ambientale e precisamente dovranno rispettare le seguenti prescrizioni di carattere formale e di uso dei materiali:



Regione Piemonte

Provincia di Alessandria

COMUNE DI BASSIGNANA

P.R.G.C.

Legge Regionale 56/77 e s.m. e l.

VARIANTE STRUTTURALE N° 2

modificato ai sensi del 15° comma dell'art. 15 della L.R. n. 56/77 e s.m.l.
modificato anno 2018

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adottato dal consiglio Comunale il

con deliberazione n.

Il Responsabile

.....

Il Segretario Comunale

.....



VOARINO-CAIRO
INGEGNERI ASSOCIATI



SAVONA - Piazza Rebagliati, 1 - 17100 SV
TEL. +39 019 826985 - FAX +39 019 8337182
P.I. 00350960068
www.voarino.com e-mail: savona@voarino.com

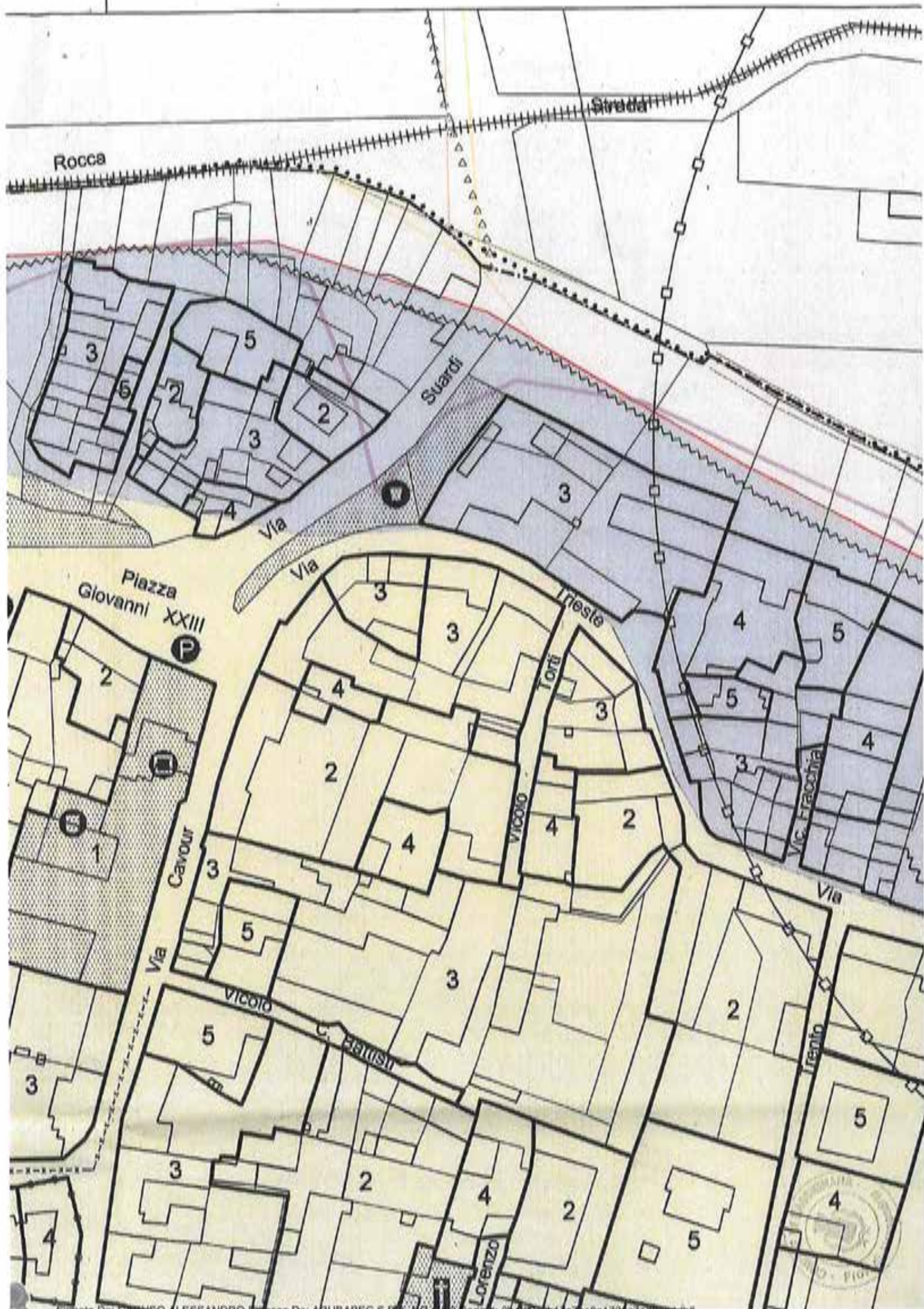
Dott. Geol. Paolo Pastorino

Via Villa Superiore 46 - 15060 Silvano D'Orba

P.IVA 036P0960105

Tel. 0143 841177 e-mail: pastorino.p@libero.it





Per le abitazioni, non connesse con l'attività agricola, sono consentiti interventi di risanamento conservativo e consolidamento statico, e ampliamenti, nei limiti previsti all' art. 9, punto E.

Art. 9 - TIPI DI INTERVENTO

Va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o dichiarazione d'inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente quando esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione, dalle Tavole di Piano alle varie scale, degli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della Relazione Geologico Tecnica. Nel caso di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure previste dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, alla acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo; si rammenta in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 3 marzo 1988, nonché la L. R. 26 marzo 1990 n. 13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili", il *permesso di costruire* - o modalità diverse ammesse dalla legge - per le nuove costruzioni (es. Dichiarazione d' Inizio Attività) in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.

Con riferimento ai tipi di intervento, di cui all'art. 31 della Legge 457/78 ed alla L.R. 56/77, il P.R.G.C., e richiamata la circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/UR del 27 aprile 1984 "Definizione dei tipi d'intervento", pubblicata sul B.U.R. n. 19 del 9.5.84 alla quale si rimanda e fa fede per ogni eventualità, i tipi d'intervento sono i seguenti:

Aree ed edifici di tipo A

Nelle aree di tipo "A" del nucleo storico, evidenziate con simbolo grafico, gli interventi ammessi non debbono modificare la trama viaria ed edilizia esistente, debbono essere volti al recupero degli spazi urbani e dell'ambiente storico e tendere al miglioramento delle condizioni di abitabilità del patrimonio edilizio, senza produrre alterazioni del tessuto sociale esistente; in relazione ai caratteri specifici dei singoli edifici, gli interventi ammessi vengono definiti nel rispetto delle categorie d'intervento di cui all'Art. 13 della Legge 56/77 e s.m.i., con espresso riferimento alla Cir. P.R.G. n°5/SG/URB del 27/04/84 per tutto ciò che riguarda una più dettagliata definizione delle stesse; e precisamente:

- a) Manutenzione ordinaria



"Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio" (Lettera a), Legge 56/77, Art. 13).

Per tali opere non è richiesto né permesso, né autorizzazione; è effettuabile su tutti gli edifici esistenti.

b) Manutenzione straordinaria

"Opere e modifiche necessarie per rimuovere e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio" (Lettera b), Art. 13, Legge 56/77).

Si tratta quindi di opere che non alterino l'impianto funzionale e la destinazione dell'edificio, né che modifichino la forma e la posizione delle aperture esterne o la pendenza delle coperture.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria è richiesta l'autorizzazione gratuita (art. 48 Legge n. 457/78).

c) Restauro e risanamento conservativo

"Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovamento degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio" (Lettera c), Art. 13, Legge 56/77).

Trattasi di opere che comportano il mantenimento dei caratteri originali dell'edificio, della volumetria, con la possibilità di effettuare modifiche all'originario impianto distributivo, d'inserire gli impianti ed i servizi mancanti, di modificare materiali e finiture esterne, di ricavare nuove aperture.

Per tali interventi è richiesto il permesso di costruire gratuito / oneroso o la D.I.A.

d) Ristrutturazione edilizia

"Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti" (Lettera d), Art. 13, Legge 56/77).

Sono ammesse le opere che modificano la distribuzione interna degli edifici, per esempio: per dotare le abitazioni di servizi igienici o per ampliare nella misura massima del 20% della superficie utile lorda preesistente già destinata alla residenza.

Per tali interventi è richiesta il permesso di costruire gratuito / oneroso o la D.I.A.

Per gli edifici esistenti nel nucleo storico, gli interventi ammessi risultano pertanto i seguenti, distinti sulla Tavola A di progetto con apposito retino:

1. Arce ed edifici di tipo A1 di interesse storico-architettonico, vincolati ai sensi della Legge 1086: gli interventi debbono essere volti alla conservazione ed alla salvaguardia integrale degli edifici e dei complessi ed al loro adeguamento all'impianto storico originario, con la sola eliminazione di



eventuali superfetazioni ed aggiunte degradanti; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' ammessa la modifica della forma e posizione delle aperture esterne e della pendenza delle coperture ed il ritocco dei materiali di facciata, solo nel caso in cui le si riporti alla loro forma e tipologia originaria;

2. aree ed edifici di tipo A2, di interesse storico-architettonico-documentario: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Il volume complessivo realizzato a progetto è quello esistente, diminuito di eventuali superfetazioni, ed aggiunte degradanti ed incoerenti. E' ammessa la modifica della forma e posizione delle aperture esterne e delle pendenze della copertura solo nel caso in cui le si riporti alla loro forma e tipologia originaria.

Nelle aree ed edifici di tipo A1 e A2, tutti gli interventi debbono essere condotti utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionale, per le murature, coperture e tinteggiature; la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili (cornici, decorazioni, balconi, ecc.), sarà eseguita con la stessa forma e materiali preesistenti. Solo per quanto riguarda gli aspetti statici e le strutture degli edifici potranno essere utilizzati materiali e tecniche moderne, purché non alterino la natura e l'aspetto esteriore dell'edificio.

3. Aree ed edifici di A3: costituiti da edifici con marcati caratteri tipologici in relazione al tessuto locale. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro, nonché la ristrutturazione interna per adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso esistenti o previste; sono ammessi aumenti di volume edificato solo per adeguare l'altezza utile interna dei vani abitabili all'altezza minima consentita dalle norme igienico-sanitarie.

E' ammesso il riuso ai fini abitativi, o per la realizzazione di servizi igienici necessari alle abitazioni, o per gli usi consentiti in base all'Art. 8 precedente, di parti di fabbrica in muratura, abbandonate o non più utilizzate per l'attività agricola, fino ad una superficie massima di 300 mq.; sono esclusi dal recupero le tettoie.

Nelle corti di pertinenza è consentito l'inserimento di piccole porzioni di coperture in aderenza alle facciate, da realizzare con le prescrizioni ed i materiali consentiti nel successivo comma, in misura non superiore a mq. 7/10 in funzione della superficie scoperta della corte in cui sono collocati ed a giudizio insindacabile, del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia.

Nelle corti di pertinenza è consentito l'inserimento di sporti e rientranze sulle facciate nel solo caso che non siano visibili dalle vie pubbliche di transito.

Ove gli interventi ammessi siano estesi a più di una unità edilizia o ad interi isolati o l'insediamento delle destinazioni di cui ai punti 5), 6), 7), lettera a) dell'Art. 8 precedente, e/o l'insediamento di unità di vendita al dettaglio di superficie superiore a mq. 400, il rilascio del permesso è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Gli interventi ammessi devono comunque rispettare i caratteri preesistenti dei progetti e le principali caratteristiche tipologiche degli edifici, con il mantenimento dei particolari e delle caratteristiche di facciata, a giudizio insindacabile del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia.



