

TRIBUNALE PENALE E CIVILE DI ALESSANDRIA – SEZ. FALLIMENTI

Fallimento n. 89/2017

Debitore: ZETA CONTRACT s.r.l. in liquidazione c.f. [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.ssa Caterina SANTINELLO

Curatore: Avv. Gabriella Angela MASSA

Premessa:

Il sottoscritto Geom. Luca BORRA, libero professionista, iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Alessandria (AL) in posizione n°2338, con residenza e Studio in Via Lonzi n°26 Fraz. San Giuliano Nuovo – 15122 Alessandria (AL), relaziona con la presente al fine di determinare il più probabile valore di mercato relativo a beni immobili (terreni e fabbricati), come a seguito precisamente indicato.

Accettato l'incarico procedetti con il sopralluogo, al fine di eseguire rilevamenti ed annotando ogni circostanza di fatto atta allo scopo di ben assolvere l'incarico conferitomi, dai quali appunto è stato possibile ricavarne tutti gli elementi tecnici ed economici al fine di redigere la presente valutazione.

INTESTAZIONE DEI BENI:

ZETA CONTRACT SRL per la quota di 1/1, con sede in ALESSANDRIA cap.15122 frazione Cascinagrossa, Via Piacenza n°4, C.F. e P.IVA: [REDACTED]

ULTIMA PROVENIENZA:

MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 20/03/2015 protocollo n. AL0056997 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/03/2015 Repertorio n.: 92935 Rogante: ONETO LUIGI Sede: ALESSANDRIA Registrazione: Sede: TSF Volume: 1T n: 2701 del 23/03/2015 MODIFICA DI RAGIONE SOCIALE (n. 2442.1/2015).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO:

(allegate alla presente – periodo formalità dal 24/07/1997 al 29/05/2018 – alla quale si rimanda
interamente)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2018 – Registro Particolare 129 Registro Generale 194 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2/2018 del 22/12/2017
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in ALESSANDRIA (AL)
A favore
MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO ZETA CONTRACT S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
Contro
ZETA CONTRACT S.R.L. IN LIQUIDAZIONE Sede ALESSANDRIA (AL) Codice fiscale [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2016 – Registro Particolare 5439 Registro Generale 7946 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4023/2016 del 30/11/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Immobili siti in ALESSANDRIA (AL)
A favore
FALLIMENTO ZETA SRL Sede ALESSANDRIA (AL) Codice fiscale 01967920065
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
Contro
ZETA CONTRACT SRL Sede ALESSANDRIA (AL) Codice fiscale [REDACTED]
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- ISCRIZIONE CONTRO del 01/10/2008 – Registro Particolare 2208 Registro Generale 8743 Pubblico ufficiale ONETO LUIGI Repertorio 78229/29023 del 25/09/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ALESSANDRIA (AL)
A favore
CREDITORE IPOTECARIO – BANCA POPOLARE DI NOVARA – SOCIETA' PER AZIONI Sede NOVARA (NO)
Codice fiscale 01848410039 Domicilio ipotecario eletto NOVARA-VIA NEGRONI

NUMERO 12 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

DEBITORE IPOTECARIO - [REDACTED] Sede ALESSANDRIA (AL) Codice fiscale [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 268 del 10/04/2014 (ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO)
2. Annotazione n. 559 del 29/06/2015 (ATTO MODIFICATIVO DI DURATA DI MUTUO)

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2007 - Registro Particolare 720 Registro Generale 3516 Pubblico ufficiale ONETO LUIGI Repertorio 75371/27391 del 13/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Immobili siti in ALESSANDRIA(AL)

A favore

UNICREDIT BANCA S.P.A. Sede BOLOGNA (BO)

Codice fiscale 12931320159 Domicilio ipotecario eletto ALESSANDRIA,

SOBB.SPINETTA MARENGO, VIA GENOVA 194, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED] Sede ALESSANDRIA (AL) Codice fiscale

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1657 del 04/12/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE CONTRO del 22/06/2006 - Registro Particolare 1284 Registro Generale 5760 Pubblico ufficiale ONETO LUIGI Repertorio 73724/26366 del 20/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Immobili siti in ALESSANDRIA(AL)

A favore

BANCA POPOLARE DI NOVARA - SOCIETA' PER AZIONI Sede NOVARA (NO)

Codice fiscale 01848410039 Domicilio ipotecario eletto NOVARA - VIA NEGRONI 12

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED] Sede ALESSANDRIA (AL) Codice fiscale [REDACTED]

ELENCO BENI IMMOBILI IN VENDITA

- Box auto in Alessandria frazione Spinetta Marengo via Cattaneo n. 2 censito al C.F. foglio 219 mappale 598 sub 17.
- Box auto in Alessandria frazione Spinetta Marengo via Cattaneo n. 2 censito al C.F. foglio 219 mappale 598 sub 18.
- Box auto in Alessandria frazione Spinetta Marengo via Cattaneo n. 2 censito al C.F. foglio 219 mappale 598 sub 22.
- Box auto in Alessandria frazione Spinetta Marengo via Cattaneo n. 2 censito al C.F. foglio 219 mappale 610 sub 28.
- Area urbana in Alessandria frazione Spinetta Marengo via Cattaneo n. 2 censita al foglio 219 mappale 610 sub 11, area urbana (strada) censita al foglio 219 mappale 610 sub 29, area urbana censita al C.F. foglio 219 mappale 623 sub 16, terreno censito al foglio 219 mappale 590.
- Fabbricato a destinazione urbanistica residenziale in Cascinagrossa via Piacenza n. 4 posto su 3 piani con superficie residenziale di circa mq. 600 oltre locale sottotetto di mq. 300 libero su 4 lati, con ampio cortile e giardino esclusivi. Si segnala all'estremità est al piano terra un ampliamento non autorizzato e non sanabile. Sono compresi piccolo fabbricato in corpo staccato con funzione di locale caldaia privo di titolo autorizzativo e non sanabile; costruzione non ultimata priva di titolo autorizzativo e non sanabile; magazzino/deposito privo di titolo autorizzativo e in ordine al quale è stata presentata domanda di sanatoria edilizia non rilasciata in assenza del pagamento dei relativi diritti. Si segnala la necessità di versare quanto dovuto e di presentare istanza di regolarizzazione della precedente istanza; tettoia di circa mq. 125 priva di titolo autorizzativo e non sanabile. Quanto alla situazione urbanistica e alle difformità sanabili e non sanabili, nonché ai relativi costi, si invita a

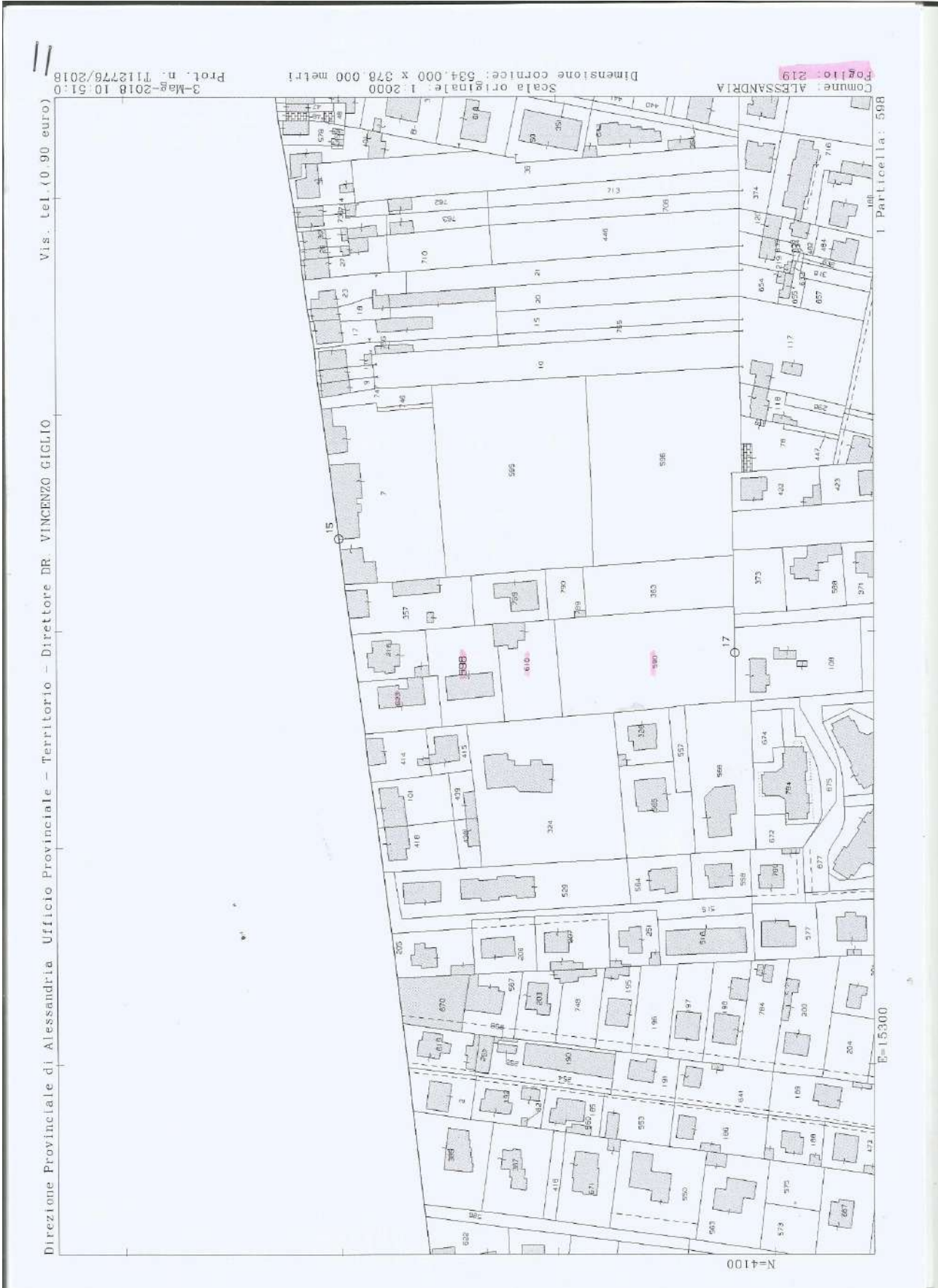
prendere compiuta visione della relazione tecnica. I beni sono censiti al foglio 176 mappale
152 più subalterni.

COMPENDIO "A" (LOTTI 1,2,4,8,9)

IMMAGINE SATELLITARE di Spinetta Marengo Via Cattaneo n°2 - snc



ESTRATTO DI MAPPA WEGIS (fuori scala)



ELABORATI PLANIMETRICI E PLAN. SINGOLE U.I.U. (fuori scala)

Data: 23/05/2018 - n. T275406 - Richiedente: Telematico

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Malerba Antonino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Alessandria N. 1396

Comune di Alessandria

Protocollo n. 000134168 del 13/05/2002

Sezione: Foglio: 219

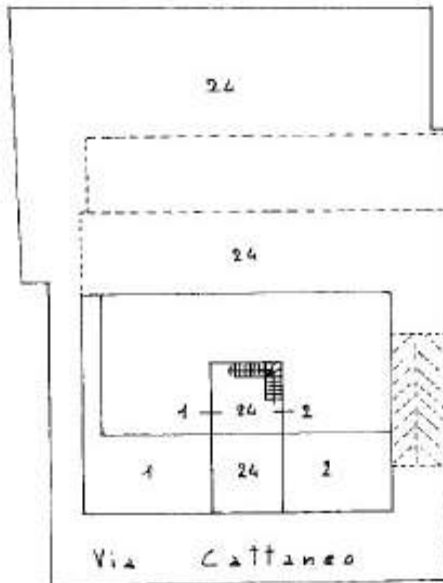
Particella: 598

Tipo Mappale n. 94607

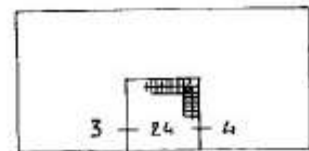
del 17/04/2002

Dimostrazione grafica dei subalterni

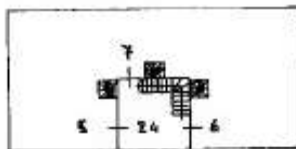
Scala 1 : 500



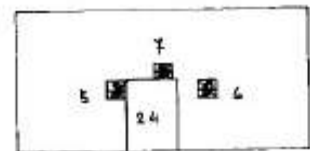
Piano Terreno
(con annesso cortile)



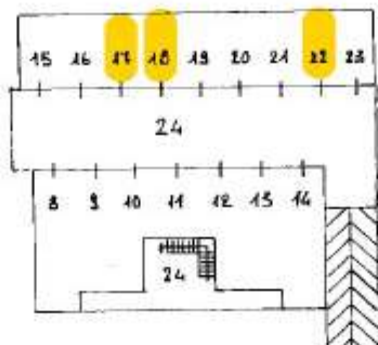
Piano Primo



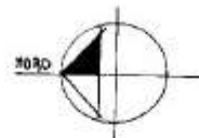
Piano Secondo



Piano Terzo
(Sottotetto)



Piano Interrato

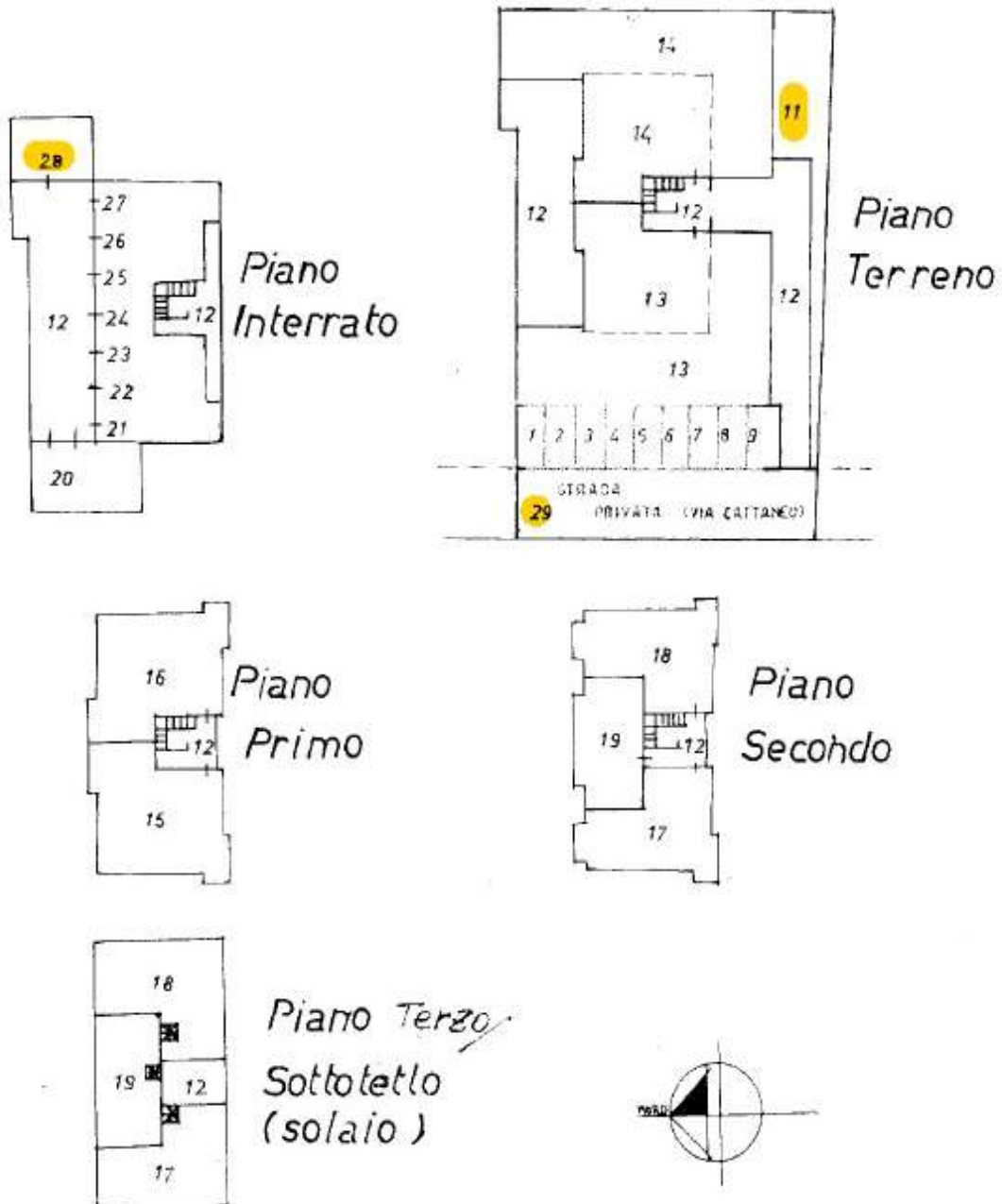


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2018 - Comune di ALESSANDRIA (A182) - < Foglio: 219 - Particella: 598 - Elaborato planimetrico >

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Malerba Antonino	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Alessandria	N. 1396

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria**

Comune di Alessandria	Protocollo n. 000129120 del 10/06/2003
Sezione: Foglio: 219 Particella: 610	Tipo Mappale n. 100556 del 29/04/2003
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



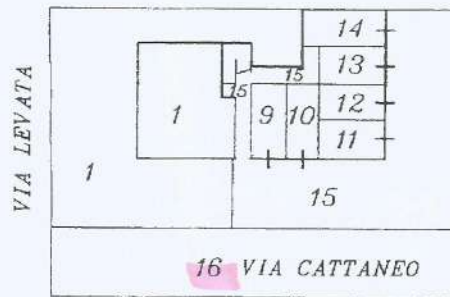
ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Malerba Antonino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Alessandria N. 1396

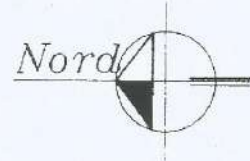
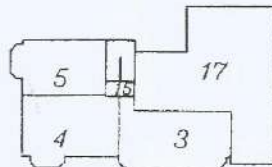
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria**

Comune di Alessandria	Protocollo n. AL0155482 del 05/08/2004
Sezione: Foglio: 219 Particella: 623	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

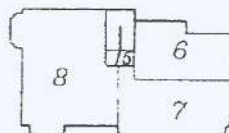
*PIANO TERRENO
(con annesso cortile)*



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Data: 23/05/2018 - n. T274934 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2018 - Comune di ALESSANDRIA (A182) - < Foglio: 219 - Particella: 623 - Elaborato planimetrico >

DESCRIZIONE:

Relativamente alle u.i.u. censite con il mapp.598 sub. 17-18-22 e mapp.610 sub.20, trattasi di box auto siti in Via Cattaneo n°2 fraz. Spinetta Marengo, facenti parte di complesso residenziale (palazzine) di recente costruzione. Trattasi di box auto di tipo comune senza nulla di peculiare da segnalare. I box auto sono posti al piano primo sottostrada, all'interno del cortile condominiale al medesimo livello.

Relativamente alle u.i.u. censite con il mapp.623 sub.16 e mapp.610 sub.29, trattasi delle porzioni dei mappali stessi sulle quali insiste la strada Via Cattaneo (categoria catastale attribuita area urbana).

Sempre in Via Cattaneo facente parte del mapp.610 c'è il sub.11 (categoria catastale attribuita area urbana), e si tratta di una striscia di terreno incolto interposta tra la recinzione che delimita il lotto (palazzina) del mapp. 610, ed il terreno (a Sud) censito con il mapp.590.

Il mapp.590 è un terreno di superficie nominale di mq 3634, e sullo stesso (al lato Ovest) insiste la strada Via Cattaneo. La destinazione urbanistica del terreno è in parte residenziale, (art. 36 N.T.A. Aree residenziali dei sobborghi di 1° classe) per circa 650 mq di superficie dello stesso, in parte area verde, (art. 50 N.T.A. Aree con presenza di alberatura da conservare e/o valorizzare, aree a verde privato) per circa 800 mq di superficie dello stesso, in parte area di interesse comune, (art. 32 quinquies N.T.A. Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale) per circa 1840 mq di superficie dello stesso, ed in parte area destinata alla strada, (art. 32 bis N.T.A. Aree destinate alla viabilità, piste ciclabili) sulla quale sorge parte della Via Cattaneo. Si segnala che nel terreno sono presenti detriti/rifiuti riconducibili ad attività edile.

STRALCIO DI TAVOLA DI P.R.G.C. (fuori scala)



TITOLI AUTORIZZATIVI RILEVATI PRESSO UFFICI MUNICIPALI:

(relativi ai suddetti Box auto)

- C.E. n.558 del 15/11/2000 (primo titolo edificatorio) e successive, Variante in corso d'opera
D.I.A. d23277 del 15/04/2002, Variante C.E. n.607 del 25/11/2002, Variante D.I.A. D33442,
Variante D.I.A. d33461;
- Fine lavori del 16/12/2002 relativo alla C.E. 558, fine lavori del 16/12/2002 a collaudo
D.I.A., fine lavori del 01/07/2003;

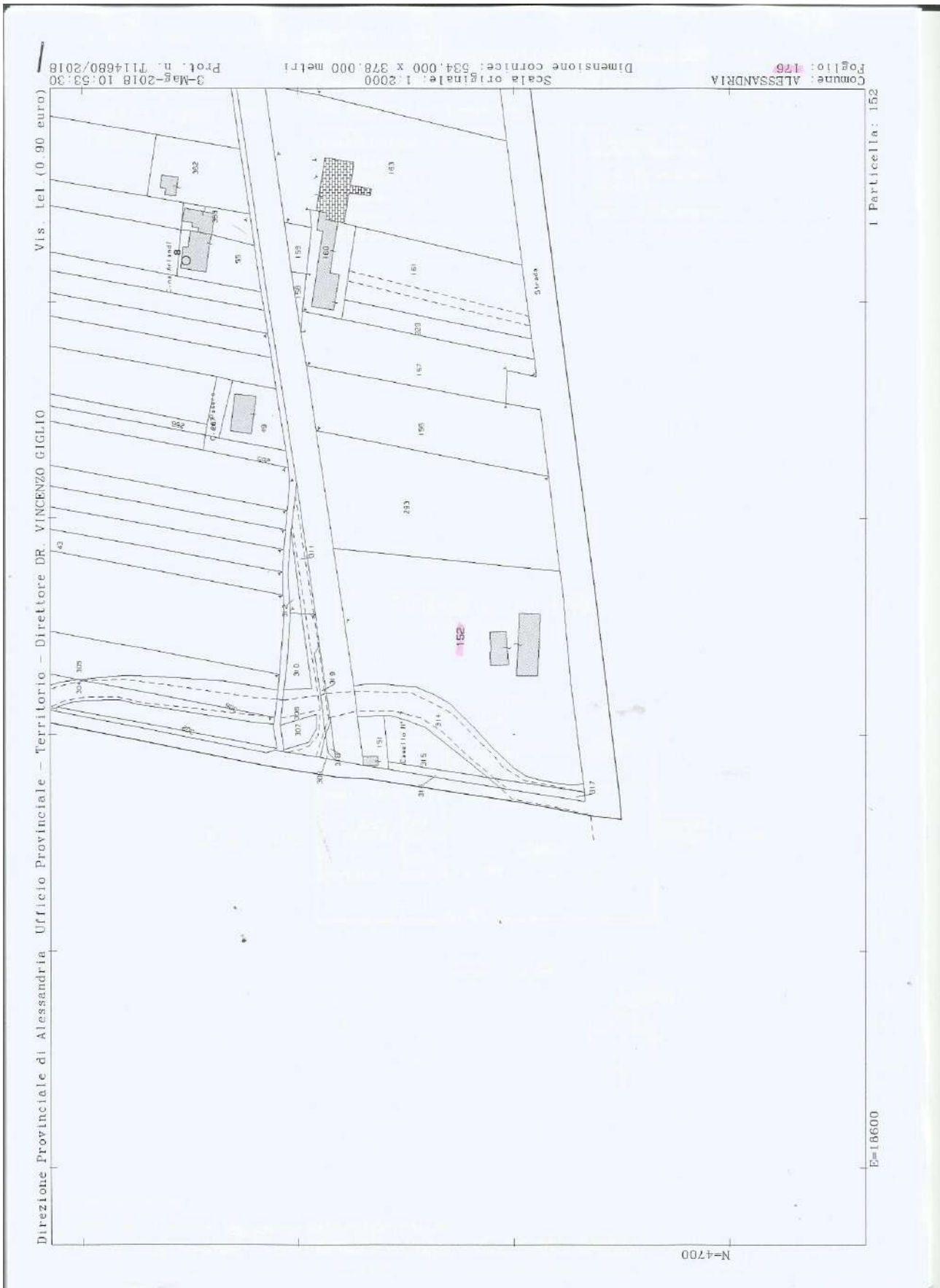
In merito alla conformità rispetto ai sopra elencati titoli autorizzativi, sulla base della documentazione in mio possesso non sono state rilevate difformità per le quali si necessiti di regolarizzazione in sanatoria. Si segnala altresì che l'estratto di mappa wegis non riporta graficamente il fabbricato del mapp.610, del quale fanno parte il suddetto box censito con il sub.28. A tal fine occorre aggiornare l'estratto di mappa prima di eventuali trasferimenti di proprietà. I costi per l'aggiornamento catastale si stimano in €uro 2.000,00 qualora appunto si rendesse necessaria la redazione del Tipo Mappale, il tutto a seguito di contestuale rilievo topografico.

COMPENDIO "B" **LOTTO 10**

IMMAGINE SATELLITARE di Cascinagrossa Via Piacenza n°4

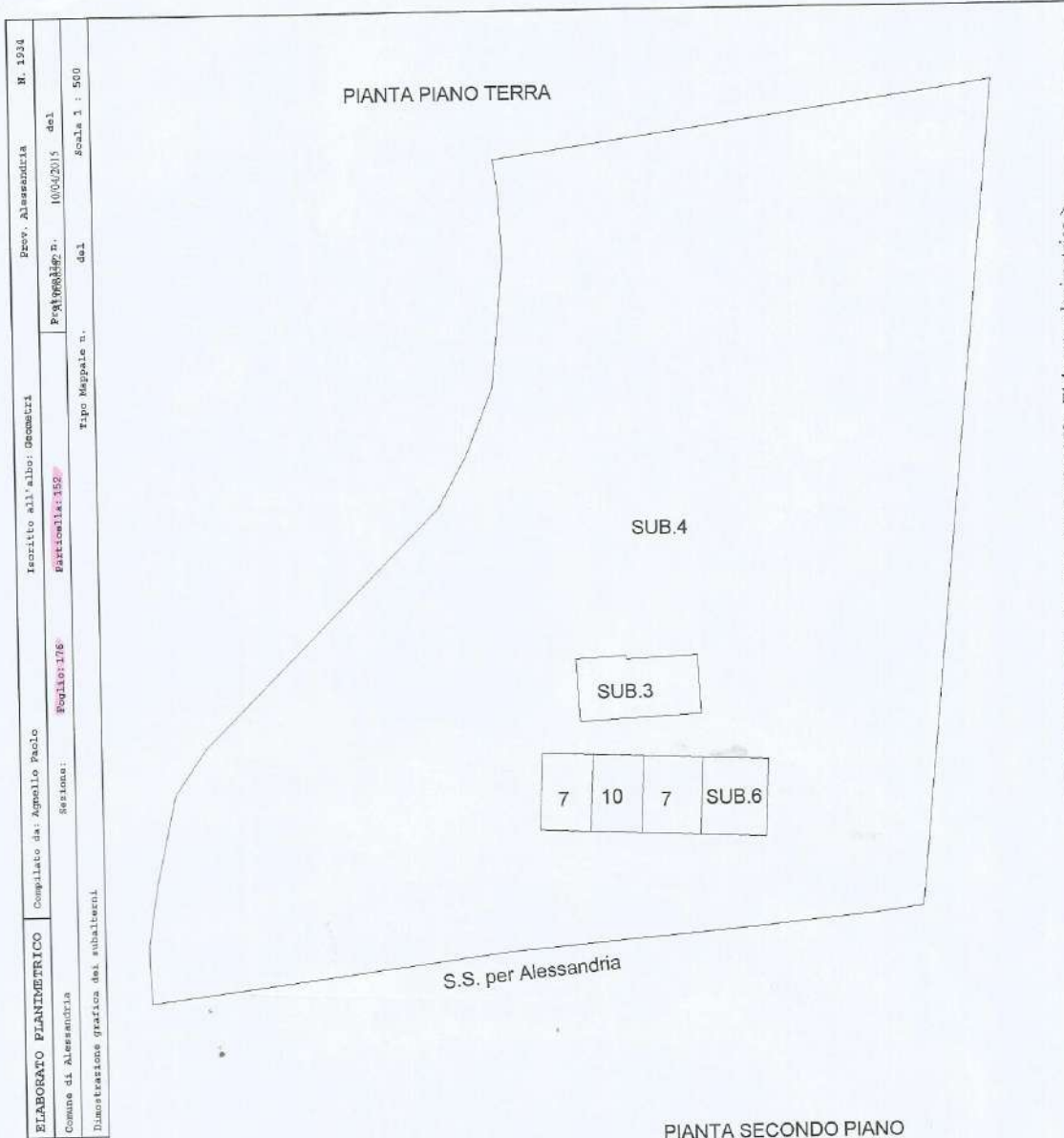


ESTRATTO DI MAPPA WEGIS (fuori scala)

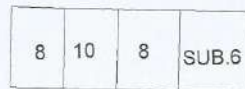


ELABORATO PLANIMETRICO E PLAN. SINGOLE U.I.U. (fuori scala)

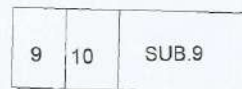
8 - n. T275731 - Richiedente: Telematico



PIANTA PRIMO PIANO



PIANTA SECONDO PIANO (SOTTOTETTO)



Ultima planimetria in atti

Data: 23/05/2018 - n. T275731 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 100 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Catastro dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2018 - Comune di ALESSANDRIA (A.182) - Foglio: 176 - Particella: 152 - Elaborato planimetrico >

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria**

Dichiarazione protocollo n. AL0045450 del 22/03/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Alessandria

Via Piacenza (cascinagrossa)

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 176
Particella: 152
Subalterno: 3

Compilata da:
Malerba Antonino

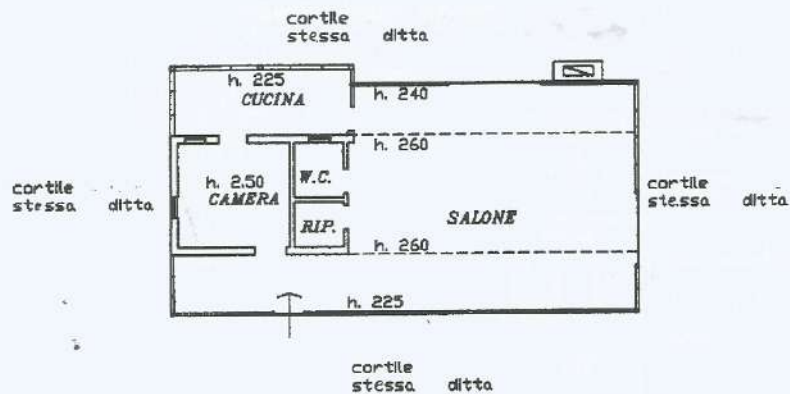
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Alessandria

N. 1396

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRENO



Ultima planimetria in atti

Data: 22/05/2018 - n. T71337 - Richiedente: BRRLCU84C17A182Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2018 - Comune di ALESSANDRIA (A182) - Foglio: 176 - Particella: 152 - Subalterno: 3 >
VIA PIACENZA DI LITTA PARODI n. 4 piano: T;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria**

Dichiarazione protocollo n. AL0104750 del 13/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Alessandria

Via Piacenza

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 176

Particella: 152

Subalterno: 6

Compilata da:

Robino Pierangelo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Alessandria

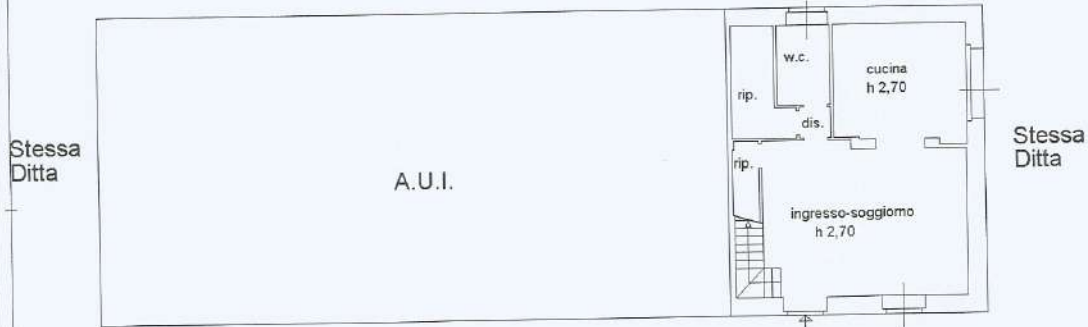
N. 1681

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

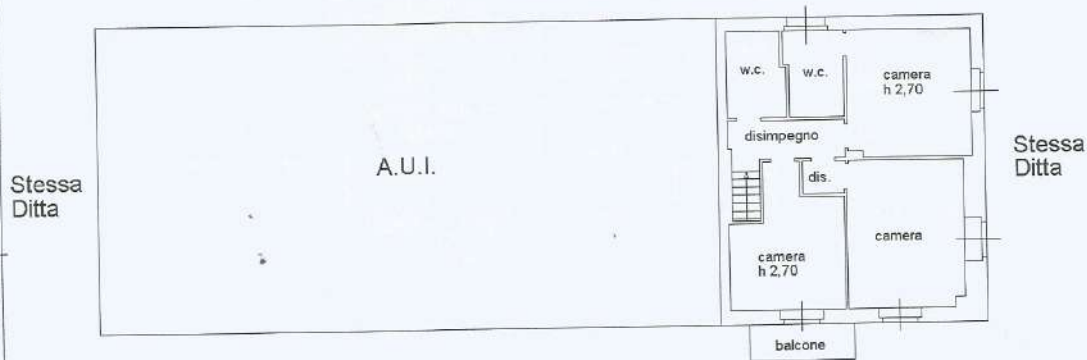
Stessa Ditta



Stessa Ditta

PIANTA PIANO PRIMO

Stessa Ditta



Stessa Ditta

Nord



Ultima planimetria in atti

Data: 22/05/2018 - n. T71338 - Richiedente: BRRLCU84C17A182Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2018 - Comune di ALESSANDRIA (A182) - Foglio: 176 - Particella: 152 - Subalterno: 6
VIA PIACENZA DI LITTA PARODI n. 4 piano: T-1;

2018 - n. T71339 - Richiedente: BRRLCU84C17A182Q

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria**

Dichiarazione protocollata n. AL0068582 del 10/04/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Alessandria

Via Piacenza (san Giuliano Vecchio)

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 176
Particella: 152
Subalterno: 7

Compilata da:
Agnello Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Alessandria

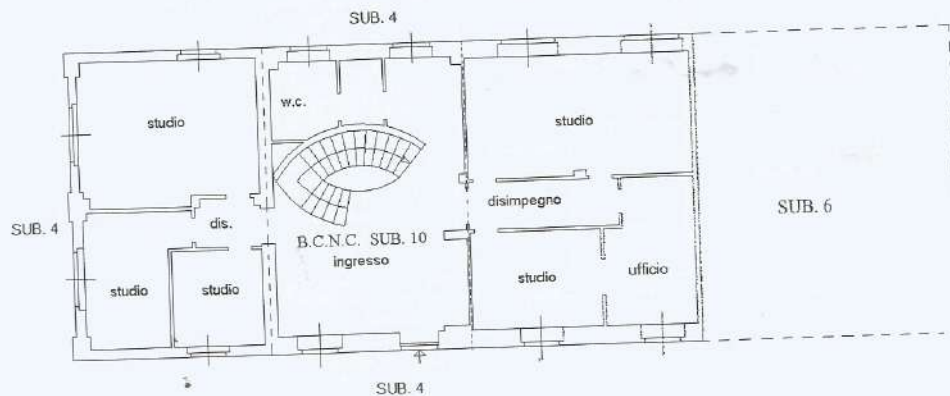
N. 1934

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

h= 270



Nord

Ultima planimetria in atti

Data: 22/05/2018 - n. T71339 - Richiedente: BRRLCU84C17A182Q.

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2018 - Comune di ALESSANDRIA (A182) - Foglio: 176 - Particella: 152 - Subalterno: 7 - VIA PIACENZA DI LITTA PARODI n. 4 piano: 1;

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria

Dichiarazione protocollo n. AL0068582 del 10/04/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Alessandria

Via Piacenza (san Giuliano Vecchio)

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 176
Particella: 152
Subalterno: 8

Compilata da:

Agnello Paolo
Iscritto all'albo:
Geometri

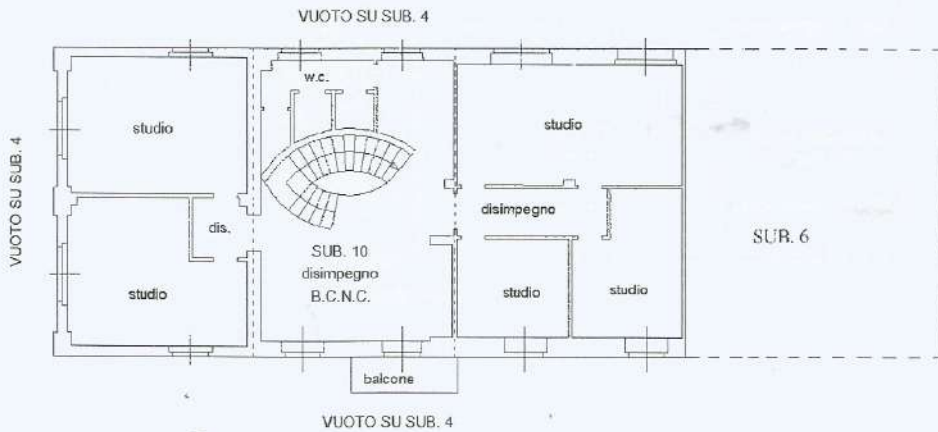
Prov. Alessandria

N. 1934

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO

h= 270



Nord



Ultima planimetria in atti

Data: 22/05/2018 - n. T71340 - Richiedente: BRRLCU84C17A182Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

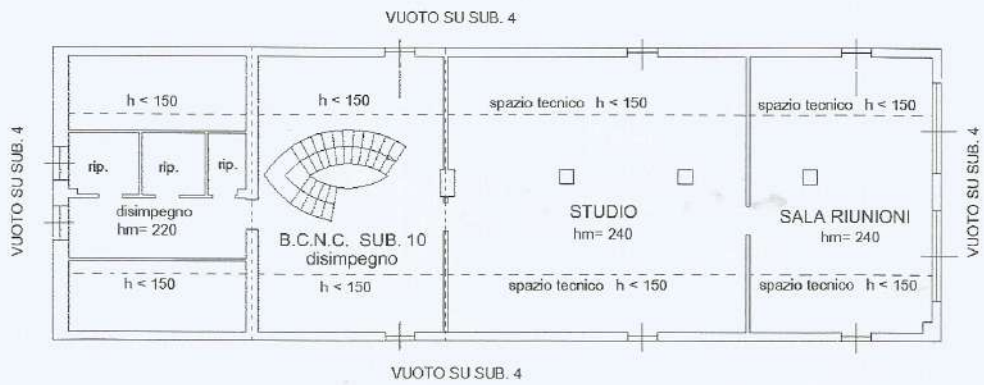
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2018 - Comune di ALESSANDRIA (A182) - Foglio: 176 - Particella: 152 - Subalterno: 8 >
VIA PIACENZA DI LITTA PARODI n. 4 piano: 1;

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria**

Dichiarazione protocollo n. AL0068582 del 10/04/2015	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Alessandria	
Via Piacenza (san Giuliano Vecchio) civ. 4	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Agnello Paolo
Foglio: 176	Iscritto all'albo:
Particella: 152	Geometri
Subalterno: 9	Prov. Alessandria N. 1934

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA SECONDO PIANO (SOTTOTETTO)



Ultima planimetria in atti

Data: 22/05/2018 - n. T71343 - Richiedente: BRRLCU84C17A182Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2018 - Comune di ALESSANDRIA (A182) - Foglio: 176 - Particella: 152 - Subalterno: 9 >
VIA PIACENZA DI LITTA PARODI n. 4 piano: 2;

DESCRIZIONE:

Relativamente al compendio sito in Via Piacenza n°4 fraz. Cascinagrossa, censito al foglio 176 mapp.152 suddiviso in varie u.i.u., trattasi di vecchio fabbricato residenziale di costruzione antecedente al 1967, ristrutturato tra il 2005 ed il 2008, complessivamente con caratteristiche architettoniche di discreta qualità, ma altresì in condizioni di scarsa manutenzione. Trattasi di fabbricato a destinazione urbanistica residenziale, elevato su 3 piani fuori terra, per una superficie commerciale residenziale di circa mq 600, più sottotetto di circa mq 300, più ampio cortile esclusivo, libero su 4 lati, con ampio cortile/giardino e spazi di manovra, il tutto a confine con ferrovia a Nord, terreno altra ditta a lato Est, e strade pubbliche ad Ovest e Sud. Il compendio sorge in zona prevalentemente agricola, poco insediata, e con presenza sparsa di fabbricati di remota costruzione, per lo più abitativi.

In corpo staccato, nel cortile retrostante *lato Nord*, è presente un piccolo fabbricato composto dal solo piano terra avente funzione di locale tecnico/caldaia.

Tale fabbricato, di superficie di circa mq 36, è privo di titolo autorizzativo (abusivo), e non sanabile in quanto rientrante nella fascia di rispetto stradale, di cui alle disposizioni dell'art. 56 N.T.A.

Nel cortile *lato Est*, all'incirca sul confine tra il lotto in oggetto ed il mapp. 293, è presente una costruzione non ultimata, nello specifico si rileva una serie di pilastri in mattoni e porzioni di muratura da ultimare, ed una porzione di tetto/copertura. Tale fabbricato non ultimato è privo di titolo autorizzativo (abusivo) e non sanabile in quanto rientrante nella fascia di rispetto stradale, di cui alle disposizioni dell'art. 56 N.T.A.

Nel cortile *lato Nord-Est*, è presente un magazzino/deposito con struttura mista legno/mattoni e copertura in legno, il tutto di scarsa qualità. Tale magazzino, di superficie di circa mq 150, è privo di titolo autorizzativo (abusivo), ma tuttavia per la regolarizzazione del medesimo è stata presentata al Comune di Alessandria domanda di sanatoria edilizia ex art.32 d.l. 30/09/2003 n.269 (tip.abuso 1), (condono prot. 326 del 24/11/2003).

Tale istanza non è mai stata rilasciata in quanto manca ad oggi il versamento di € 3.089,51 oltre € 516,00, a completamento di quanto già versato ed al fine del rilascio dell'autorizzazione.

Tuttavia si segnala che l'istanza di sanatoria autorizza il fabbricato purchè a destinazione abitativa, e come rappresentato nella plan. corrispondente al sub.3.

A tal fine occorrerà effettuare pagamento, ritirare concessione, e presentare nuova istanza per la regolarizzazione rispetto a quanto denunciato, essendo corretto solo il perimetro della costruzione, ma non la disposizione interna.

Nel cortile *lato Nord-Ovest*, a ridosso della strada (sottopasso) e molto vicino alla ferrovia, è presente una tettoia in legno, complessivamente di pessima qualità ed in pessimo stato conservativo.

Tale tettoia, di superficie di circa mq 125, è priva di titolo autorizzativo (abusivo), e non sanabile in quanto rientrante nella fascia di rispetto stradale e fascia di rispetto ferroviario, di cui alle disposizioni degli artt. 56 e 57 N.T.A.

Lo spazio adiacente alla tettoia era evidentemente utilizzato come area cantiere/sgombero, sul quale sono presenti detriti/rifiuti riconducibili ad attività edile. Sono presenti anche n°3 container ad uso cantiere, e n°1 cassone ribaltabile da camion.

Relativamente al corpo di fabbrica principale (abitazione), nell'estremità Est, al piano terra si rileva un porticato chiuso con vetrate, accessibile dall'esterno e comunicante con l'abitazione adiacente.

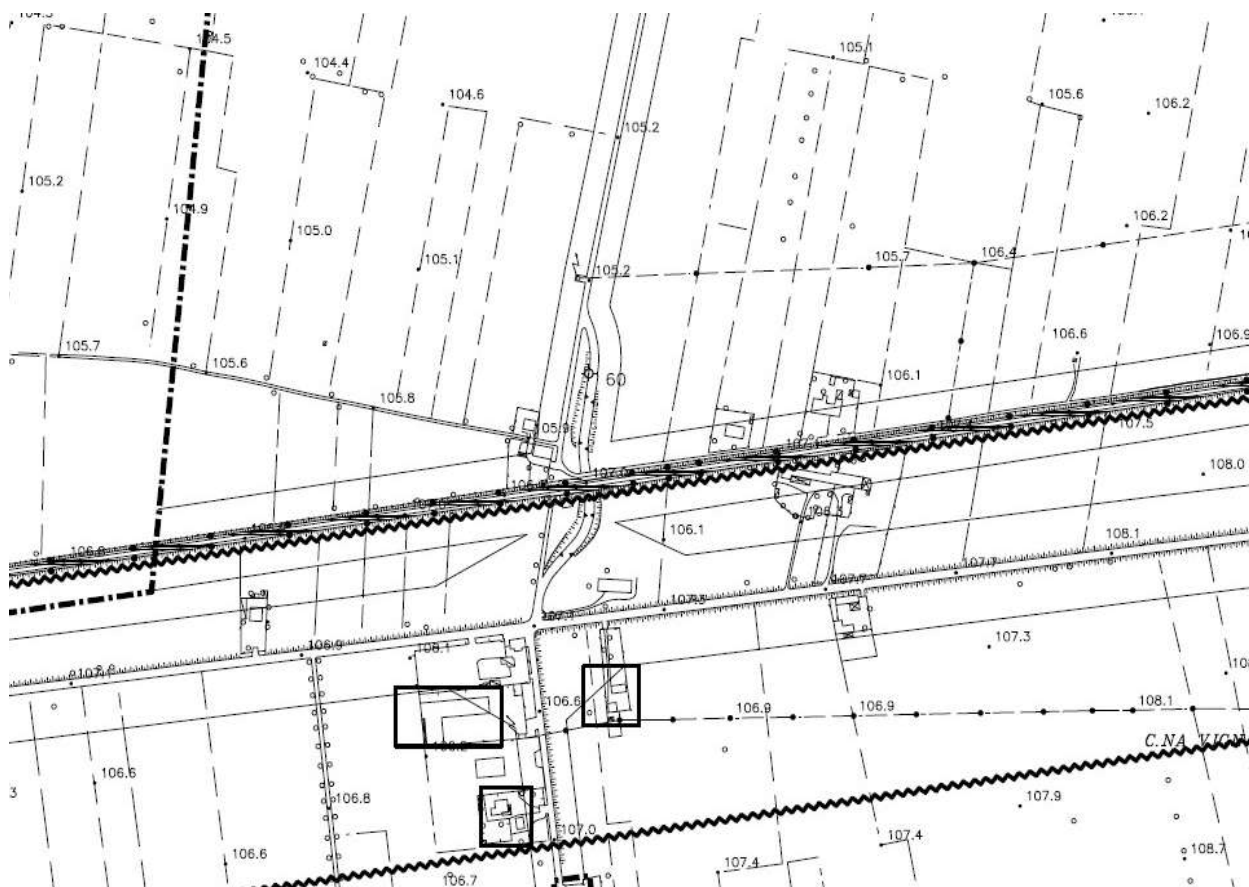
Al piano primo, a parziale copertura del suddetto porticato/veranda, c'è un terrazzo comunicante con il piano primo dell'abitazione (2° piano fuori terra).

Tale porzione (veranda-terrazzo) è un ampliamento non autorizzato (abusivo), e non sanabile in quanto rientrante nella fascia di rispetto stradale, di cui alle disposizioni dell'art. 56 N.T.A.

In conclusione alla descrizione del compendio, si segnala che lo stesso rientra tra le Aree soggette a tutela per presenza di elementi archeologici di cui all'art.49 quater delle N.T.A.

In tale zona il Permesso di Costruire è rilasciato previo ottenimento del nulla osta da parte **della**

STRALCIO DI TAVOLA DI P.R.G.C. (fuori scala)



TITOLI AUTORIZZATIVI RILEVATI PRESSO UFFICI MUNICIPALI:

(relativi all'abitazione ristrutturata)

- P.d.C. 438 del 10/10/2000, per ristrutturazione fabbricato residenziale unifamiliare;

nota: relativamente alla data di rilascio del titolo, questa risulta essere il 10/10/2000 secondo quanto rilevato in Comune, difforme dal 12/09/2000 indicato in Atto di compravendita Rep. 10876 del 01/06/2005 (rogito Notaio PATRIA).

- P.d.C. 28 del 04/01/2005, per ristrutturazione fabbricato residenziale bifamiliare;
- P.d.C. 578 del 22/11/2005, in VARIANTE al precedente, per ristrutturazione fabbricato

residenziale;

In merito alla conformità tra stato di fatto dei luoghi e quanto autorizzato ed accatastato, oltre a quanto già indicato precedentemente nella descrizione, si annota quanto segue:

- Relativamente all'abitazione censita al fg 176 mapp.152 sub.8, si rileva incongruenza tra la disposizione dei locali autorizzata e quanto in sito. Nello specifico non è presente la tramezza tra camera matrimoniale e camera singola al piano primo, nel vano indicato come studio nella plan. Catastale. In merito sottolineo che la destinazione d'uso della unità deve essere residenziale, contrariamente a quanto denunciato a Catasto ovvero ufficio/studio privato. A tal fine segnalo la difformità catastale rispetto a quanto autorizzato.
- Relativamente all'abitazione censita al fg 176 mapp.152 sub.7, al piano terra della stessa è rappresentata una porta inesistente tra soggiorno e soggiorno, indicati in plan. Catastale come studio e ufficio.
- Relativamente al sottotetto censito al fg 176 mapp.152 sub.9, (3° piano fuori terra) sono presenti due tramezze non autorizzate nel P.d.C., ma indicate in plan. Catastale. Anche qui come nella precedente u.i.u. si segnala difformità catastale circa la destinazione d'uso rispetto a quanto autorizzato urbanisticamente.
- Relativamente alla u.i.u. censita al fg 176 mapp. 152 sub. 3, questa corrisponde **SOLO ED ESCLUSIVAMENTE NEL PERIMETRO**, al fabbricato oggetto di Condono sopracitato, e non alla C.T. Abusiva come si evince dall'elaborato planimetrico.

A conclusione di tali annotazioni, si segnala che le difformità interne sono sanabili, e che è necessario variare la categoria catastale uniformando la stessa a quanto autorizzato secondo ultimo P.d.C.

IN CONCLUSIONE, si stimano complessivamente in € 45.000 – € 55.000 i costi per le demolizioni dei fabbricati abusivi, per eventuali interventi edili ai fini della regolarizzazioni, e per le pratiche edilizie/urbanistiche a firma di tecnico abilitato.

VALUTAZIONE E FORMAZIONE LOTTI:

La valutazione è stata espressa in base a:

- Esame obiettivo del bene;
- Acquisizione di informazioni dirette sui prezzi applicati alla vendita, in Provincia di Alessandria e zone vicine, per beni di caratteristiche analoghe, con ausilio delle quotazioni pubbliche, per una valutazione comparativa concreta;
- La valutazione tiene altresì conto di importanti fattori quali la presenza di abusi edilizi (sanabili e non sanabili), costi per l'eventuale adeguamento, le dimensioni e l'ubicazione in linea con il contesto, e l'appetibilità complessiva degli immobili.

- **LOTTO 1** = Box auto censito al fg 219 mapp.598 sub.17 = Prezzo € 2.250,00

- **LOTTO 2** = Box auto censito al fg 219 mapp.598 sub.18 = Prezzo € 2.250,00

- **LOTTO 4** = Box auto censito al fg 219 mapp.598 sub.22 = Prezzo € 2.250,00

- **LOTTO 8** = Box auto censito al fg 219 mapp.610 sub.28 = Prezzo € 4.000,00

- **LOTTO 9** = Area urbana censita al fg219 mapp.610 sub.11

Area urbana (strada) censita al fg219 mapp.610 sub.29

Area urbana censita al fg219 mapp.623 sub.16

Terreno censito al fg 219 mapp.590 = Prezzo € 8.700,00

- **LOTTO 10** = Tutte le unità immobiliari censite al fg 176 mapp.152 = Prezzo € 118.000,00

TUTTI I VALORI SONO ESPRESSI AL NETTO DELL' IVA

Tanto si doveva in ossequio all'incarico ricevuto, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento o precisazione si rendessero necessari.

In altro allegato fotografie.

Alessandria, lì 16/11/2019

Il Tecnico
f.to Geom. Luca BORRA

TRIBUNALE PENALE E CIVILE DI ALESSANDRIA – SEZ. FALLIMENTI

Fallimento n. 89/2017

Debitore: ZETA CONTRACT s.r.l. in liquidazione [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.ssa Caterina SANTINELLO

Curatore: Avv. Gabriella Angela MASSA

Premessa:

Il sottoscritto Geom. Luca BORRA, libero professionista, iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Alessandria (AL) in posizione n°2338, con residenza e Studio in Via Lonzi n°26 Fraz. San Giuliano Nuovo - 15122 Alessandria (AL), relaziona con la presente al fine di determinare il più probabile valore di mercato relativo a beni immobili (terreni e fabbricati), come a seguito precisamente indicato.

Accettato l'incarico procedetti con il sopralluogo, al fine di eseguire rilevamenti ed annotando ogni circostanza di fatto atta allo scopo di ben assolvere l'incarico conferitomi, dai quali appunto è stato possibile ricavarne tutti gli elementi tecnici ed economici al fine di redigere la presente valutazione.

INTESTAZIONE DEI BENI:

ZETA CONTRACT SRL per la quota di 1/1, con sede in ALESSANDRIA cap.15122 frazione Cascinagrossa, Via Piacenza n°4, C.F. e [REDACTED]

ULTIMA PROVENIENZA:

MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 20/03/2015 protocollo n. AL0056997 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/03/2015 Repertorio n.: 92935 Rogante: ONETO LUIGI Sede: ALESSANDRIA Registrazione: Sede: TSF Volume: 1T n: 2701 del 23/03/2015 MODIFICA DI RAGIONE SOCIALE (n. 2442.1/2015).

ELENCO BENI IMMOBILI:

Studio Tecnico Geom. Luca Borra - Via Lonzi 26 San Giuliano Nuovo – 15122 (AL)
Cell. 3332100496 - Tel./Fax 0131387001 - Email: luca.borra1@libero.it - Pec: luca.borra@geopec.it



o	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
	Proprieta' per 1/1	ALESSANDRIA (AL) VIA CARLO CATTANEO, 2 Piano S1	219	598	17	zona2 cat. C/B	4	15 mq	Euro 26,34
	Proprieta' per 1/1	ALESSANDRIA (AL) VIA CARLO CATTANEO, 2 Piano S1	219	598	18	zona2 cat. C/B	4	15 mq	Euro 26,34
	Proprieta' per 1/1	ALESSANDRIA (AL) VIA CARLO CATTANEO, 2 Piano S1	219	598	19	zona2 cat. C/B	4	15 mq	Euro 26,34
	Proprieta' per 1/1	ALESSANDRIA (AL) VIA CARLO CATTANEO, 2 Piano S1	219	598	22	zona2 cat. C/B	4	15 mq	Euro 26,34
	Proprieta' per 1/1	ALESSANDRIA (AL) VIA CARLO CATTANEO, 2 Piano T	219	610	6	zona2 cat. C/B	1	14 mq	Euro 14,46
	Proprieta' per 1/1	ALESSANDRIA (AL) VIA CARLO CATTANEO, 2 Piano T	219	610	7	zona2 cat. C/B	1	14 mq	Euro 14,46
	Proprieta' per 1/1	ALESSANDRIA (AL) VIA CARLO CATTANEO, 4 Piano S1	219	610	20	zona2 cat. C/B	4	58 mq	Euro 101,65
	Proprieta' per 1/1	ALESSANDRIA (AL) VIA CARLO CATTANEO, 4 Piano S1	219	610	26	zona2 cat. C/B	4	34 mq	Euro 59,70
	Proprieta' per 1/1	ALESSANDRIA (AL) VIA CARLO CATTANEO, 4 Piano T	219	610	11	cat. F/1			
	Proprieta' per 1/1	ALESSANDRIA (AL) VIA CARLO CATTANEO, 4 Piano T	219	610	29	cat. F/1			
	Proprieta' per 1/1	ALESSANDRIA (AL) VIA GIOVANNI GIACOMO BOTTAZZI, SNC Piano S1	268	5126	1	zona1 cat. C/2	5	204 mq	Euro 379,29
	Proprieta' per 1/1	ALESSANDRIA (AL) VIA LEVATA, 64 Piano T	219	623	16	cat. F/1			
	Proprieta' per 1/1	ALESSANDRIA (AL) VIA PIACENZA DI LITTA PARODI, 4 Piano T	176	152	3	zona2 cat. A/3	U	5,5 vani	Euro 326,66
	Proprieta' per 1/1	ALESSANDRIA (AL) VIA PIACENZA DI LITTA PARODI, 4 Piano T	176	152	7	zona2 cat. A/10	2	6 vani	Euro 1.921,22
	Proprieta' per 1/1	ALESSANDRIA (AL) VIA PIACENZA DI LITTA PARODI, 4 Piano T-1	176	152	6	zona2 cat. A/2	4	8,5 vani	Euro 399,93
	Proprieta' per 1/1	ALESSANDRIA (AL) VIA PIACENZA DI LITTA PARODI, 4 Piano 1	176	152	8	zona2 cat. A/10	2	6 vani	Euro 1.921,22
	Proprieta' per 1/1	ALESSANDRIA (AL) VIA PIACENZA DI LITTA PARODI, 4 Piano 2	176	152	9	zona2 cat. A/10	2	4 vani	Euro 1.260,61
	Proprieta' per 1/1	ALESSANDRIA (AL)	203	1335		SEMIN ARBOR	3	3 are 30 ca	R.D Euro: 3,75 R.A. Euro: 2,73
	Proprieta' per 1/1	ALESSANDRIA (AL)	203	1336		SEMIN ARBOR	3	3 are 37 ca	R.D Euro: 3,83 R.A. Euro: 2,73
	Proprieta' per 1/1	ALESSANDRIA (AL)	203	1337		SEMIN ARBOR	3	93 ca	R.D Euro: 1,06 R.A. Euro: 0,77
	Proprieta' per 1/1	ALESSANDRIA (AL)	219	590		SEMIN ARBOR	4	36 are 34 ca	R.D Euro: 41,2 R.A. Euro: 30,03

Firma: Da: BORRA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 2d376007623d25c0cc0c0e6f4b842399



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO:

(allegate alla presente - periodo formalità dal 24/07/1997 al 29/05/2018 - alla quale si rimanda
interamente)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2018 - Registro Particolare 129 Registro Generale
194 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2/2018 del 22/12/2017
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in ALESSANDRIA (AL)
A favore
MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO ZETA CONTRACT S.R.L. IN
LIQUIDAZIONE, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
Contro
ZETA CONTRACT S.R.L. IN LIQUIDAZIONE Sede ALESSANDRIA (AL) Codice
fiscale 01885050060 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2016 - Registro Particolare 5439 Registro
Generale 7946 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4023/2016 del 30/11/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO
CONSERVATIVO
Immobili siti in ALESSANDRIA (AL)
A favore
FALLIMENTO ZETA SRL Sede ALESSANDRIA (AL) Codice fiscale 01967920065
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
Contro
ZETA CONTRACT SRL Sede ALESSANDRIA (AL) Codice fiscale 01885050060
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- ISCRIZIONE CONTRO del 01/10/2008 - Registro Particolare 2208 Registro Generale
8743 Pubblico ufficiale ONETO LUIGI Repertorio 78229/29023 del 25/09/2008 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ALESSANDRIA (AL)
A favore
CREDITORE IPOTECARIO - BANCA POPOLARE DI NOVARA - SOCIETA' PER
AZIONI Sede NOVARA (NO)
Codice fiscale 01848410039 Domicilio ipotecario eletto NOVARA-VIA NEGRONI

Studio Tecnico Geom. Luca Borra - Via Lonzi 26 San Giuliano Nuovo - 15122 (AL)
Cell. 3332100496 - Tel./Fax 0131387001 - Email: luca.borra1@libero.it - Pec: luca.borra@geopec.it



NUMERO 12 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

DEBITORE IPOTECARIO - CO.ABIT IMMOBILIARE S.R.L. Sede ALESSANDRIA (AL) Codice fiscale 01885050060 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 268 del 10/04/2014 (ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO)
2. Annotazione n. 559 del 29/06/2015 (ATTO MODIFICATIVO DI DURATA DI MUTUO)

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2007 - Registro Particolare 720 Registro Generale 3516 Pubblico ufficiale ONETO LUIGI Repertorio 75371/27391 del 13/04/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Immobili siti in ALESSANDRIA(AL)

A favore

UNICREDIT BANCA S.P.A. Sede BOLOGNA (BO)

Codice fiscale 12931320159 Domicilio ipotecario eletto ALESSANDRIA,

SOBB.SPINETTA MARENGO, VIA GENOVA 194, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED]

[REDACTED] il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1657 del 04/12/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE CONTRO del 22/06/2006 - Registro Particolare 1284 Registro Generale 5760 Pubblico ufficiale ONETO LUIGI Repertorio 73724/26366 del 20/06/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Immobili siti in ALESSANDRIA(AL)

A favore

BANCA POPOLARE DI NOVARA - SOCIETA' PER AZIONI Sede NOVARA (NO)

Codice fiscale 01848410039 Domicilio ipotecario eletto NOVARA - VIA NEGRONI 12

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED]



Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/06/2005 - Registro Particolare 1444 Registro Generale 5404 Pubblico ufficiale LORENZO PATRIA Repertorio 10877 del 01/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Immobili siti in ALESSANDRIA(AL)

A favore

CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA S.P.A. Sede ALESSANDRIA (AL) Codice fiscale 00186450060 Domicilio ipotecario eletto ALESSANDRIA, VIA DANTE 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 153 del 29/01/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/03/2001 - Registro Particolare 376 Registro Generale 2244 Pubblico ufficiale ONETO LUIGI Repertorio 57026 del 16/03/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in ALESSANDRIA(AL)

A favore

BANCA POPOLARE DI NOVARA - SOCIETA'COOPERATIVA A RESPONSABILITA'LIMITATA

Sede NOVARA (NO) Codice fiscale 00109290031 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

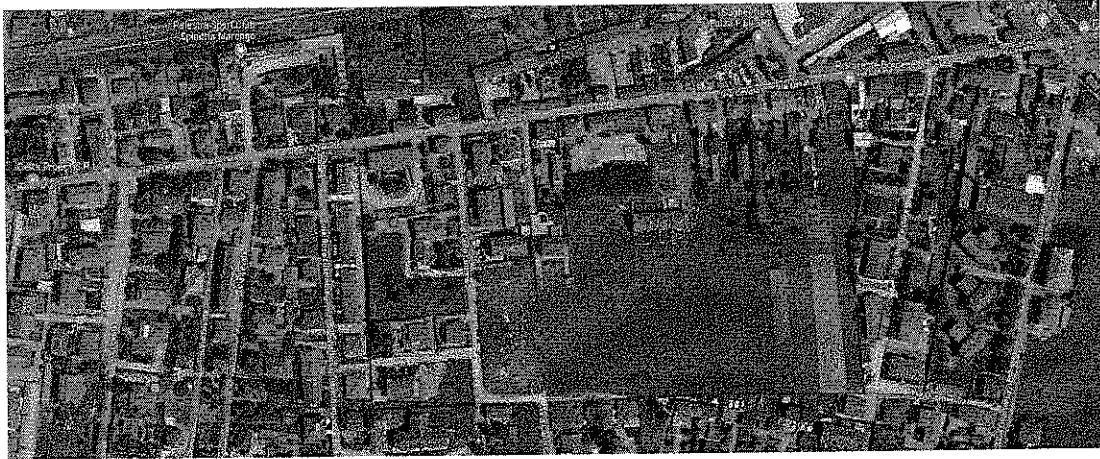
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 65 del 11/02/2002 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 102 del 28/01/2003 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 103 del 28/01/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 104 del 28/01/2003 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
5. Annotazione n. 713 del 18/05/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)



COMPENDIO **A**

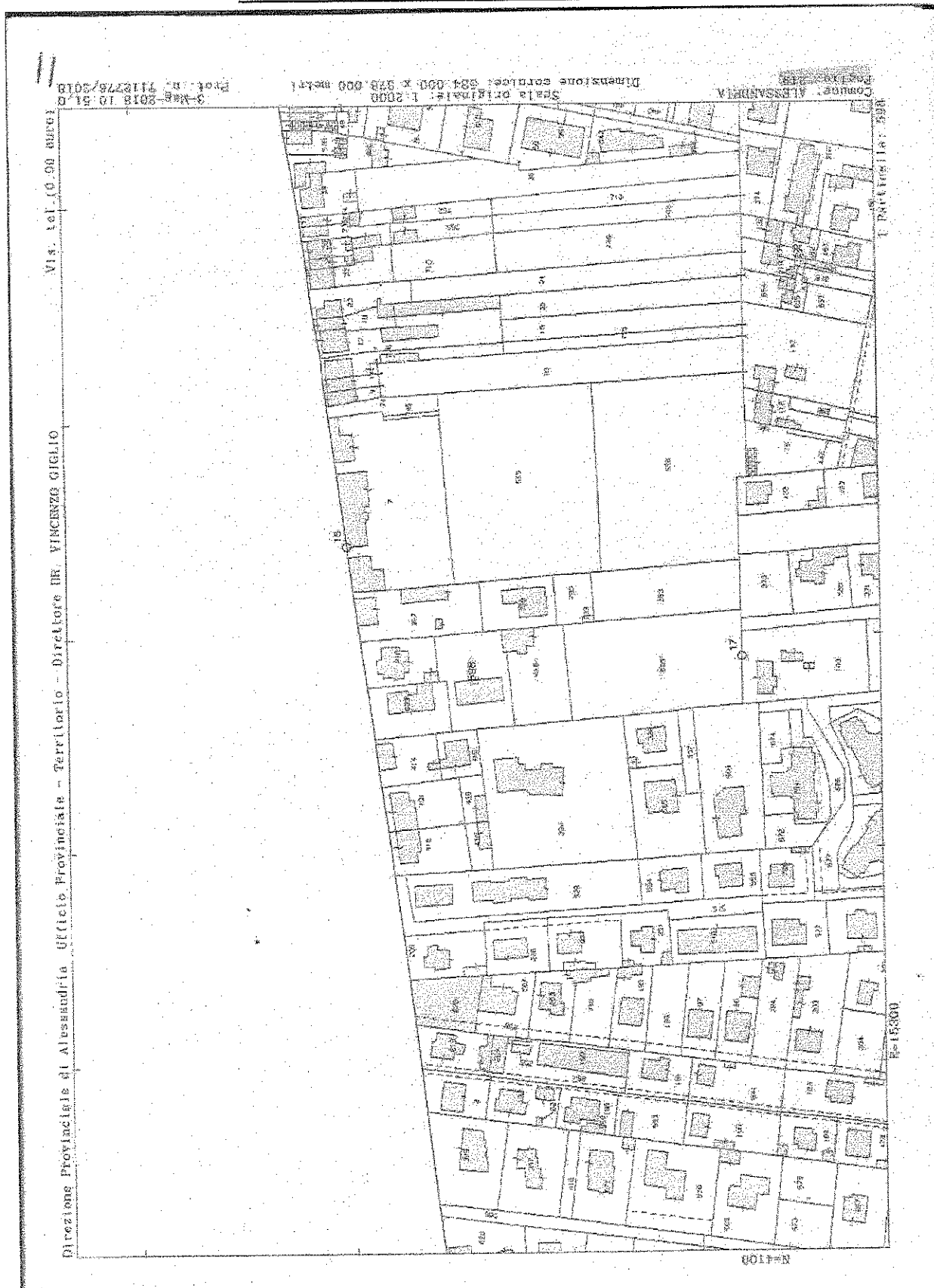
IMMAGINE SATELLITARE di Spinetta Marengo Via Cattaneo n°2 – snc



Studio Tecnico Geom. Luca Borra - Via Lonzi 26 San Giuliano Nuovo – 15122 (AL)
Cell. 3332100496 - Tel./Fax 0131387001 - Email: luca.borra1@libero.it - Pec: luca.borra@geopec.it



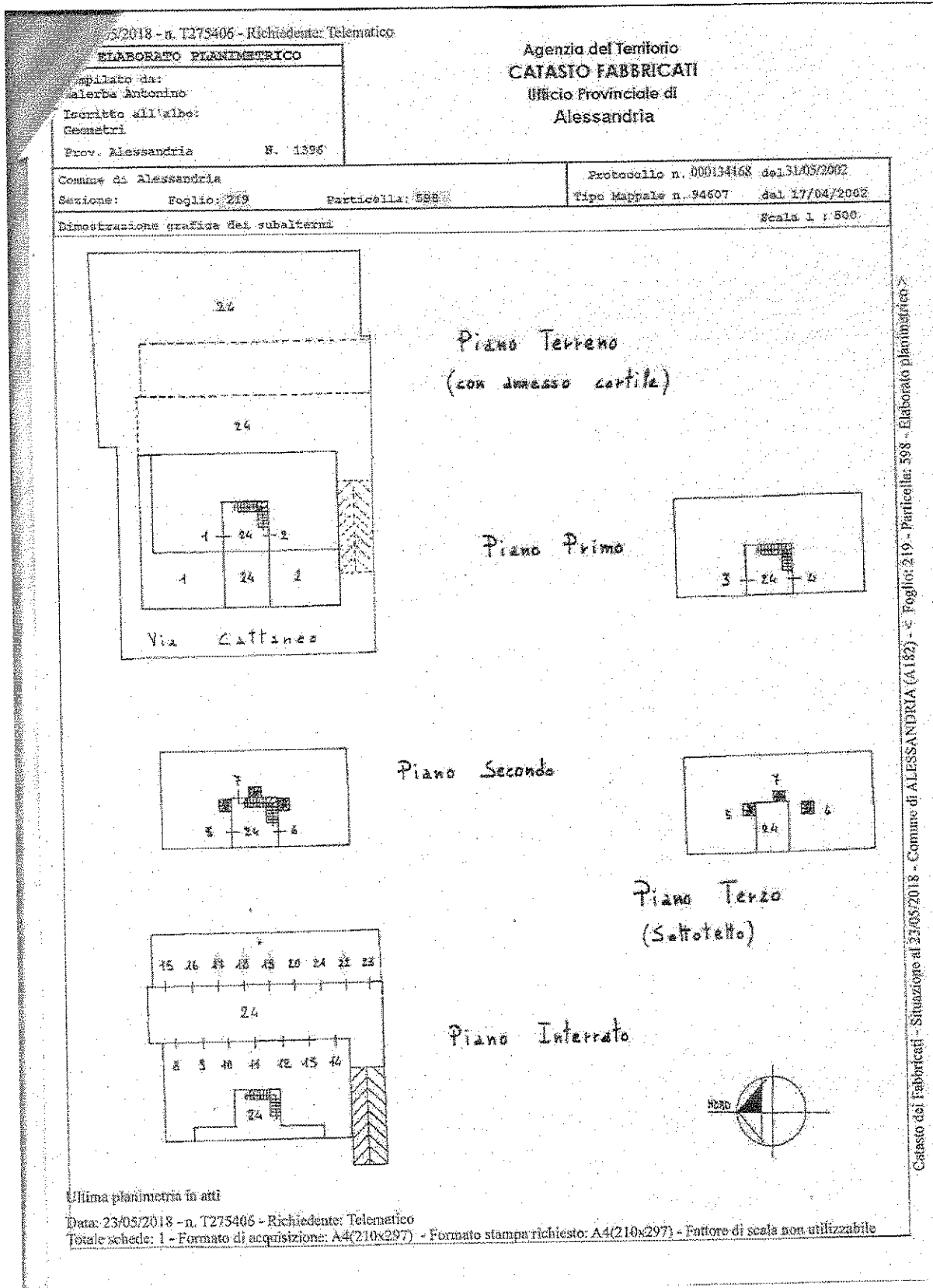
ESTRATTO DI MAPPA WEGIS (fuori scala)



Studio Tecnico Geom. Luca Borra - Via Lonzi 26 San Giuliano Nuovo - 15122 (AL)
Cell. 3332100496 - Tel./Fax 0131387001 - Email: luca.borra1@libero.it - Pec: luca.borra@geopec.it



ELABORATI PLANIMETRICI E PLAN. SINGOLE U.I.U. (fuori scala)



Catasto dei fabbricati - Situazione al 23/05/2018 - Comune di ALESSANDRIA (A182) - Foglio: 219 - Particella: 598 - Elaborato planimetrico



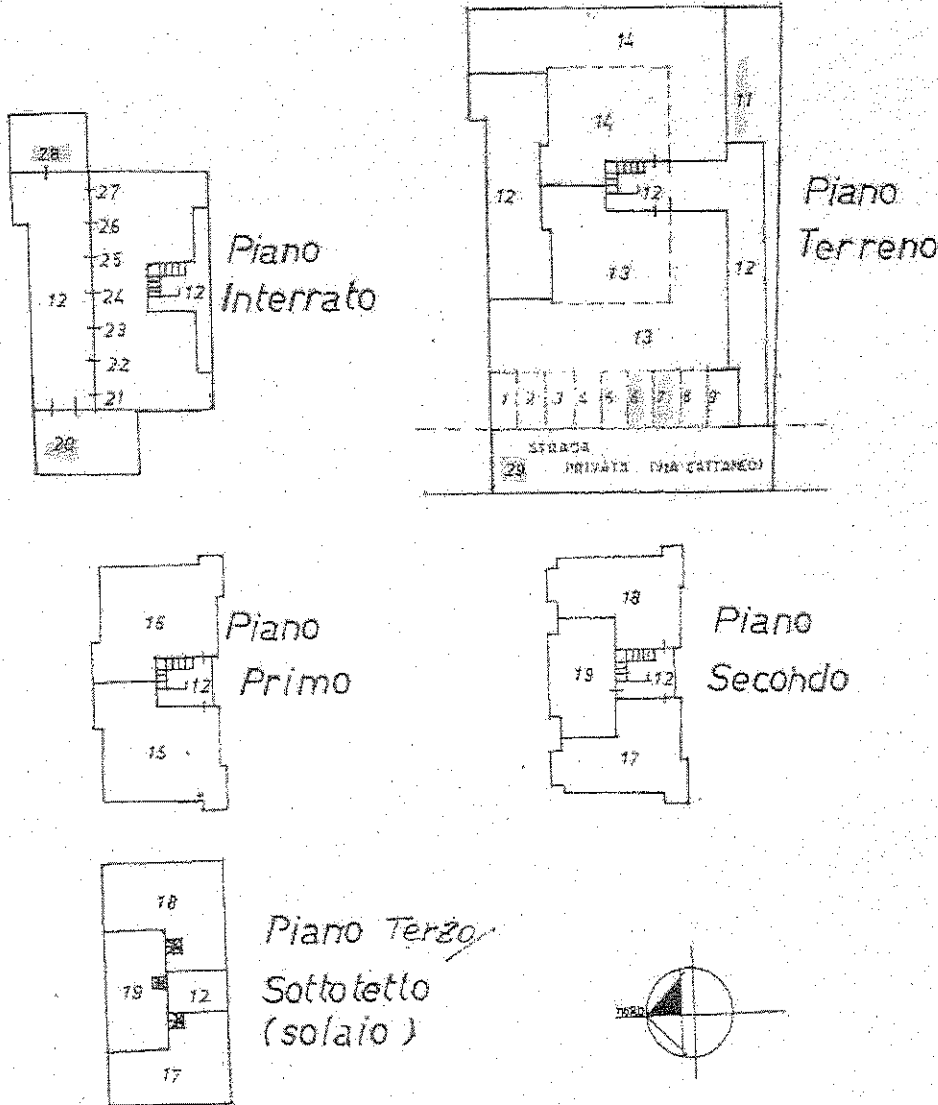
23/05/2018 - n. T274534 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
MELIACCA Antonino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Alessandria N. 1396

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria

Comune di Alessandria	Protocollo n. 000129120 del 10/06/2003
Sezione: Foglio: 219 Particella: 616	Tipo Mappale n. 100556 del 29/04/2003
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala: 1 : 500	



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2018 - Comune di ALESSANDRIA (A182) - Foglio: 219 - Particella: 616 - Elaborato planimetrico A

Ultima planimetria in atti
Data: 23/05/2018 - n. T274534 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Studio Tecnico Geom. Luca Borra - Via Lonzi 26 San Giuliano Nuovo - 15122 (AL)
Cell. 3332100496 - Tel./Fax 0131387001 - Email: luca.borra@libero.it - Pec: luca.borra@geopec.it

Firmato Da: BORRA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fd376007623d125c0cc3e814b842399



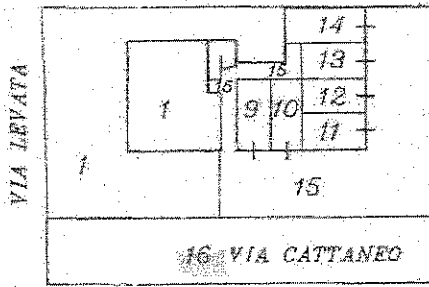
ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Malerba Antonino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Alessandria N. 1396

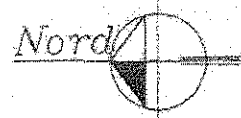
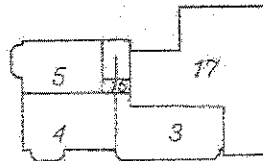
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria

Comune di Alessandria	Protocollo n. AL0155482 del 05/08/2004
Sezione: Foglio: 219 Particella: 623	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500.	

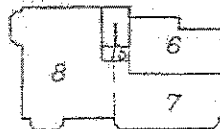
*PIANO TERRENO
(con annesso cortile)*



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Data: 23/05/2018 - n. T274934 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2018 - Comune di ALESSANDRIA (A182) - Foglio: 219 - Particella: 623 - Elaborato planimetrico



05/2018 - n. T269780 - Richiedente: BRRLCU84G17A182Q

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria**

Dichiarazione protocollo n. 000134168 del 31/05/2002

Planimetria di u.i. u. in Comune di Alessandria

Via Cattaneo (spinetta M.go)

civ. 2

Identificativi Catastali:

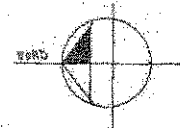
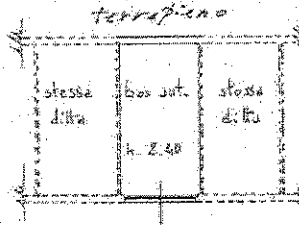
Sezione:
Foglio: 219
Particella: 598
Subalterno: 17

Compilata da:

Maerba Antonino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Alessandria N. 1396

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Interrato



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2018 - Comune di ALESSANDRIA (A182) - Foglio: 219 - Particella: 598 - Subalterno: 17
VIA CARLO CATTANEO n. 2 piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 23/05/2018 - n. T269780 - Richiedente: BRRLCU84G17A182Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



23/05/2018 - n. T269782 - Richiedente: BRRLCU84C17A182Q

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria

Documentazione protocollata n. 000134168 del 31/05/2002

Planimetria di n.i.v. in Comune di Alessandria

Via Cattaneo (spinetta M.ige)

civ. 2

Identificativi Catastrali:

Sezione:

Foglio: 219

Particella: 398

Subalterno: 18

Compilata da:

Malerba Antonino

Iscritto all'Albo:

Geometri

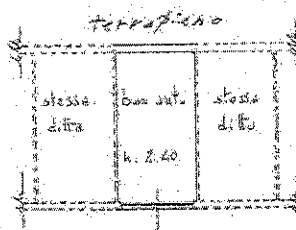
Prov. Alessandria

N. 1396

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano interrato



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2018 - Comune di ALESSANDRIA (A182) - 2 - Foglio: 219 - Particella: 398 - Subalterno: 18 - VIA CARLO CATTANEO n. 2 piano: 5°

Ultima planimetria in atti

Data: 23/05/2018 - n. T269782 - Richiedente: BRRLCU84C17A182Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



05/2018 - n. T269784 - Richiedente: BRR.LC.U84C17A.182Q

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria

Dichiarazione protocollata n. 000134168 del 31/05/2002

Planimetria di u.i.v. in Comune di Alessandria

Via Cattanea (spinetta Migo)

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 219

Particella: 558

Subalterno: 19

Compilata da:

Malerba Antonio

Iscritto all'albo:

Geometri

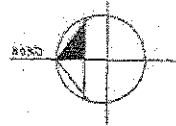
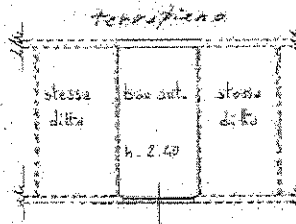
Prov. Alessandria

N. 1396

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Interrato



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2018 - Comune di ALESSANDRIA (A182) - Foglio: 219 - Particella: 558 - Subalterno: 19 - VIA CARLO CATTANEO n. 2 piano: S1

Ultima planimetria in atti

Data: 23/05/2018 - n. T269784 - Richiedente: BRR.LC.U84C17A.182Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



23/05/2018 - n. T269785 - Richiedente: BRRLCU84C17A182Q

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria

Dichiarazione protocollo n. 080154108 del 31/05/2002

Planimetria di v.l.u. in Comune di Alessandria

Via Cattaneo (spinetta M.go)

niv. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 318

Particella: 338

Subalterno: 22

Compilata da:

Malcora Antonino

Iscritto all'albo:

Geometri

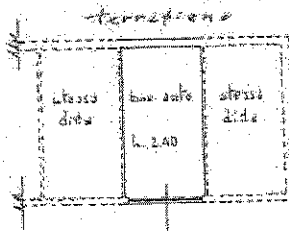
Prov. Alessandria

N. 2396

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Interrato



castelli



Comune di ALESSANDRIA (A182) - Foglio: 219 - Particella: 338 - Subalterno: 22
 VIA CARLO CATTANEO n. 2 piano: S1

Ultima planimetria in atti

Data: 23/05/2018 - n. T269785 - Richiedente: BRRLCU84C17A182Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



05/2018 - n. T273060 - Richiedente: BRRLC84C17A182Q

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria

Dichiarazione protocollo n. 000297985 del 25/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Alessandria
Via Cattaneo (spinetta M.90)

civ. 2

Identificativi Catastali:

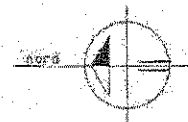
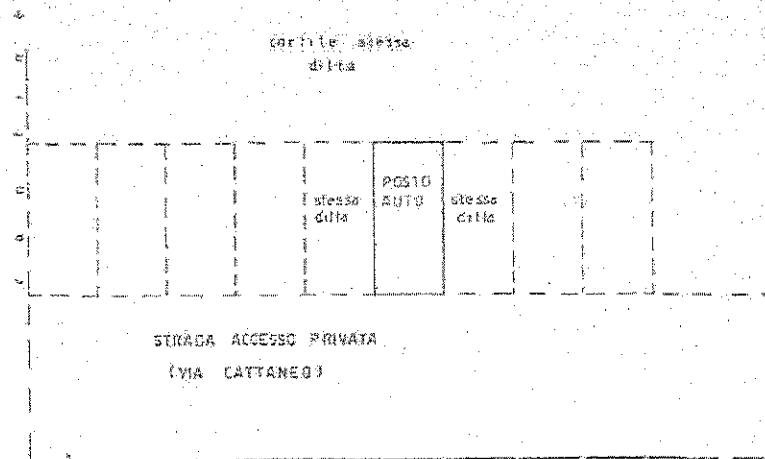
Sezione:
Foglio: 219
Particella: 610
Subalterno: 8

Compilata da:
Malerba Antonino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Alessandria

N. 1396

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terreno



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2018 - Comune di ALESSANDRIA (A182) - Foglio: 219 - Particella: 610 - Subalterno: 8
VIA CARLO CATTANEO n. 2 piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 23/05/2018 - n. T273060 - Richiedente: BRRLC84C17A182Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



05/2018 - n. 1273061 - Richiedente: BRRLCUB4C17A182Q

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria

Dichiarazione protocollata n. 000297985 del 23/11/2002

Planimetria di u.i.m. in Comune di Alessandria

Via Cattaneo (spinetta M.go)

div. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 219

Particella: 610

Subalterno: 7

Compilata da:

Malerba Antonino

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Alessandria

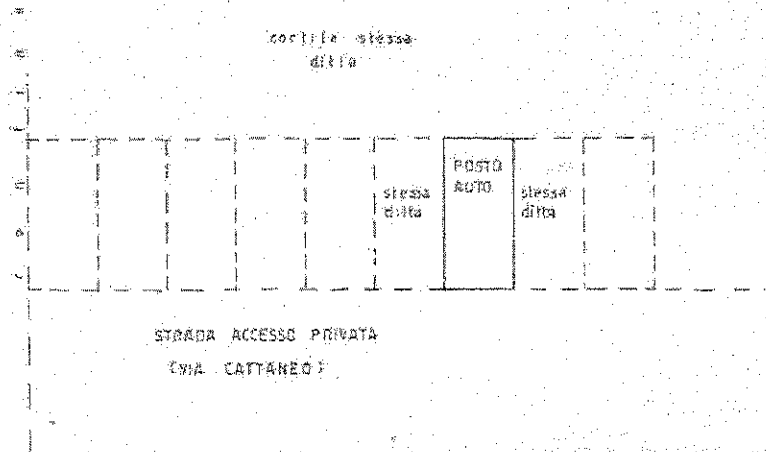
N. 1396

Scheda n. 1

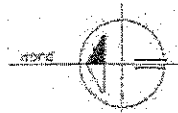
Scala 1:200

Piano Terreno

corrice stessa
ditta



STRADA ACCESSO PRIVATA
(VIA CATTANEO)



Ultima planimetria in atti

Data: 23/05/2018 - n. 1273061 - Richiedente: BRRLCUB4C17A182Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2018 - Comune di ALESSANDRIA (A182) - Foglio: 219 - Particella: 610 - Subalterno: 7 - VIA CARLO CATTANEO n. 2 piano - T.



23/05/2018 - n. T273063 - Richiedente: BRRLC084C17A182Q

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria

Dichiarazione protocollo n. 000129120 del 03/06/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Alessandria
Via Cattaneo (spinetta) civ. 4

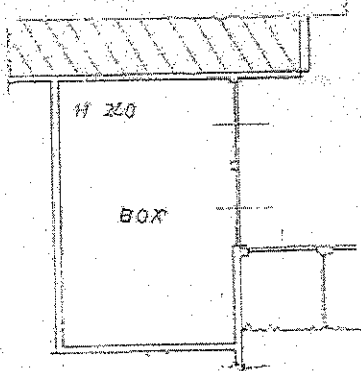
Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 219
Particella: 610
Subalterno: 20

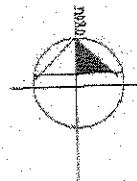
Completata da:

Maria Antonino
Inscritto all'albo:
Geometri
Prov. Alessandria n. 1396

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2018 - Comune di ALESSANDRIA (A132) - Foglio: 219 - Particella: 610 - Subalterno: 20
VIA CARLO CATTANEO n. 4 piano: S1

Ultima planimetria in atti

Data: 23/05/2018 - n. T273063 - Richiedente: BRRLC084C17A182Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



23/05/2018 - n. T273064 - Richiedente: BRRLC084C17A182Q

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria**

Dichiarazione protocollo n. 000129120 del 03/06/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Alessandria
Via Cattaneo (spinetta) civ. 4

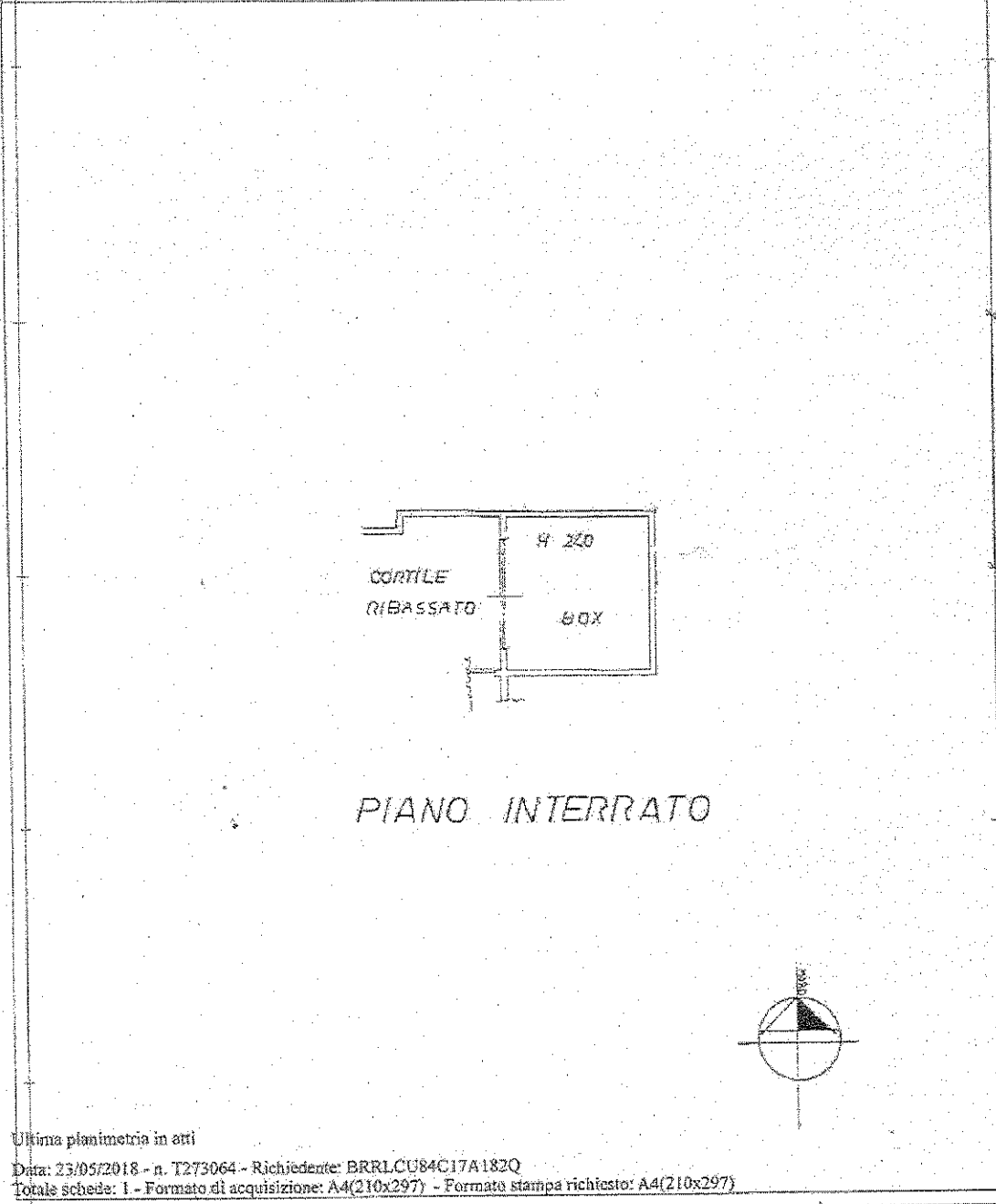
Identificativi Catastali:

Sessione:
Foglio: 219
Particella: 610
Subalterno: 28

Compilata da:

Malerba Antonino
Isolato all'albo:
Geometri
Prov. Alessandria N. 1396

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2018 - Comune di ALESSANDRIA (A182) - Foglio: 219 - Particella: 610 - Subalterno: 28
VIA CARLO CATTANEO n. 4 piano: S1

Ultima planimetria in atti

Data: 23/05/2018 - n. T273064 - Richiedente: BRRLC084C17A182Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formata stampa richiesto: A4(210x297)



DESCRIZIONE:

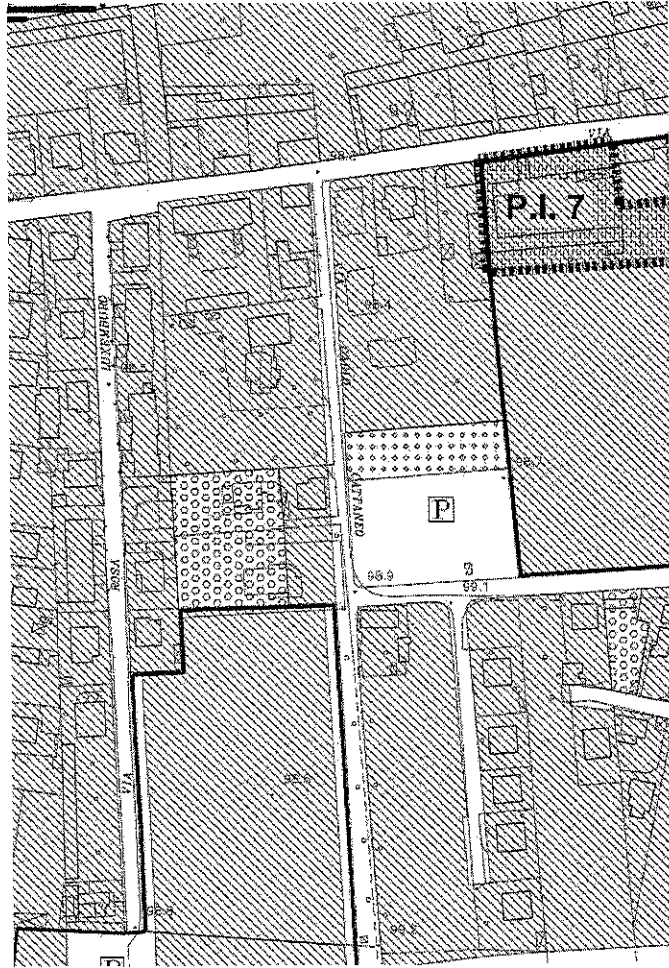
Relativamente alle u.i.u. censite con il mapp.598 sub. 17-18-19-22 e mapp.610 sub.20-28, trattasi di box auto siti in Via Cattaneo n°2 fraz. Spinetta Marengo, facenti parte di complesso residenziale (palazzine) di recente costruzione. Trattasi di box auto di tipo comune senza nulla di peculiare da segnalare. I box auto sono posti al piano primo sottostrada, all'interno del cortile condominiale al medesimo livello. Relativamente alle u.i.u. censite con il mapp.598 sub.6-7 trattasi di posti auto scoperti posti al piano terra (livello strada) interposti appunto tra questa e la palazzina. Relativamente alle u.i.u. censite con il mapp.623 sub.16 e mapp.610 sub.29, trattasi delle porzioni dei mappali stessi sulle quali insiste la strada Via Cattaneo (categoria catastale attribuita area urbana).

Sempre in Via Cattaneo facente parte del mapp.610 c'è il sub.11 (categoria catastale attribuita area urbana), e si tratta di una striscia di terreno incolto interposta tra la recinzione che delimita il lotto (palazzina) del mapp. 610, ed il terreno (a Sud) censito con il mapp.590.

Il mapp.590 è un terreno di superficie nominale di mq 3634, e sullo stesso (al lato Ovest) insiste la strada Via Cattaneo. La destinazione urbanistica del terreno è in parte residenziale, (art. 36 N.T.A. Aree residenziali dei sobborghi di 1° classe) per circa 650 mq di superficie dello stesso, in parte area verde, (art. 50 N.T.A. Aree con presenza di alberatura da conservare e/o valorizzare, aree a verde privato) per circa 800 mq di superficie dello stesso, in parte area di interesse comune, (art. 32 quinquies N.T.A. Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale) per circa 1840 mq di superficie dello stesso, ed in parte area destinata alla strada, (art. 32 bis N.T.A. Aree destinate alla viabilità, piste ciclabili) sulla quale sorge parte della Via Cattaneo. Si segnala che nel terreno sono presenti detriti/rifiuti riconducibili ad attività edile.



STRALCIO DI TAVOLA DI P.R.G.C. (fuori scala)



Studio Tecnico Geom. Luca Borra - Via Lonzi 26 San Giuliano Nuovo – 15122 (AL)
Cell. 3332100496 - Tel./Fax 0131387001 - Email: luca.borra1@libero.it - Pec: luca.borra@geopec.it



TITOLI AUTORIZZATIVI RILEVATI PRESSO UFFICI MUNICIPALI:

(relativi ai suddetti Box auto)

- C.E. n.558 del 15/11/2000 (primo titolo edificatorio) e successive, Variante in corso d'opera
D.I.A. d23277 del 15/04/2002, Variante C.E. n.607 del 25/11/2002, Variante D.I.A. D33442,
Variante D.I.A. d33461;
- Fine lavori del 16/12/2002 relativo alla C.E. 558, fine lavori del 16/12/2002 a collaudo
D.I.A., fine lavori del 01/07/2003;

In merito alla conformità rispetto ai sopra elencati titoli autorizzativi, sulla base della documentazione in mio possesso non sono state rilevate difformità per le quali si necessiti di regolarizzazione in sanatoria. Si segnala altresì che l'estratto di mappa wegis non riporta graficamente il fabbricato del mapp.610, del quale fanno parte i suddetti box censiti con i sub.20-28. A tal fine occorre aggiornare l'estratto di mappa prima di eventuali trasferimenti di proprietà. I costi per l'aggiornamento catastale si stimano in Euro 2.000,00 qualora appunto si rendesse necessaria la redazione del Tipo Mappale, il tutto a seguito di contestuale rilievo topografico.



COMPENDIO **B**

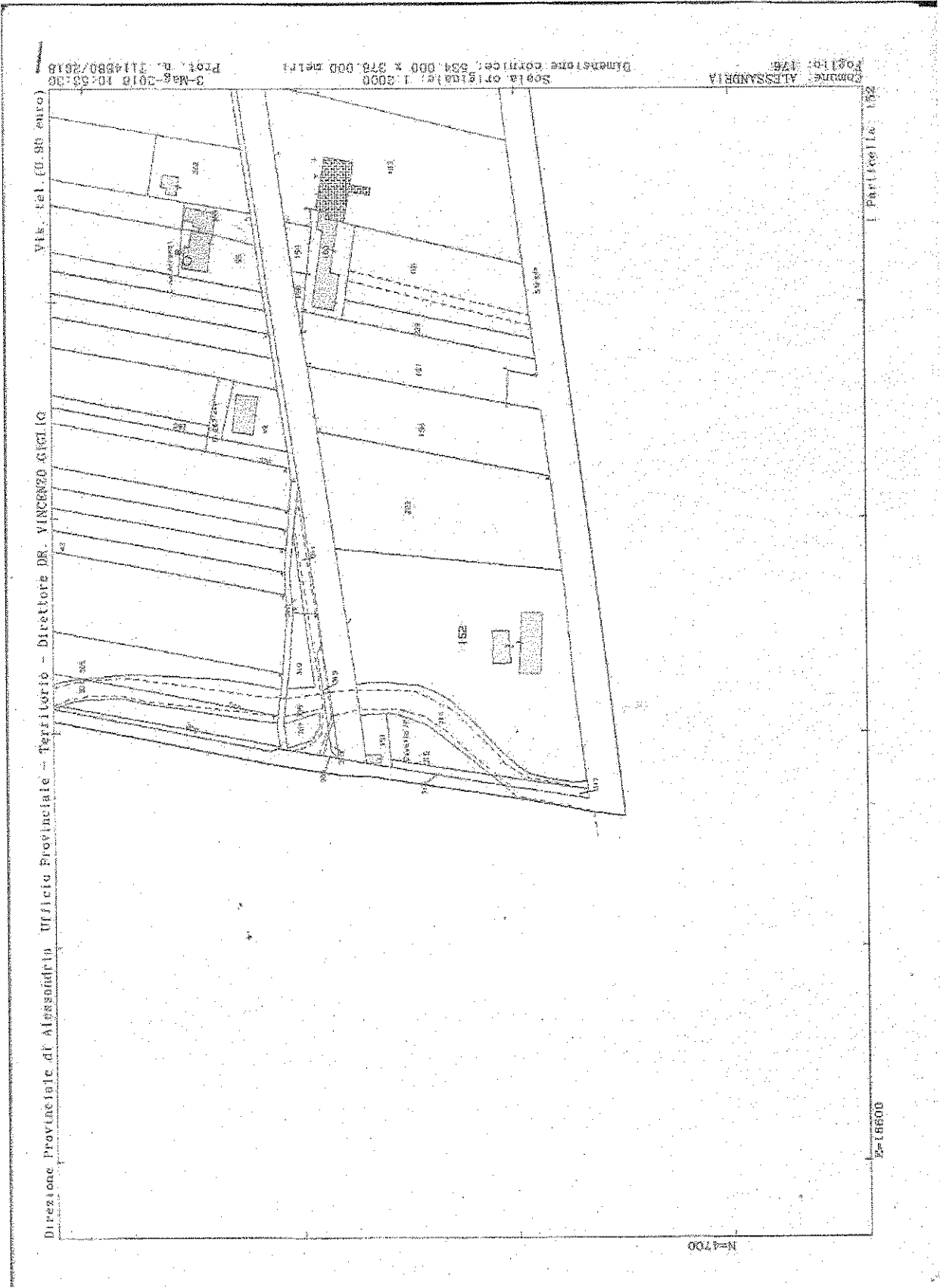
IMMAGINE SATELLITARE di Cascinagrossa Via Piacenza n°4



Studio Tecnico Geom. Luca Borra - Via Lonzi 26 San Giuliano Nuovo – 15122 (AL)
Cell. 3332100496 - Tel./Fax 0131387001 - Email: luca.borra1@libero.it - Pec: luca.borra@geopec.it



ESTRATTO DI MAPPA WEGIS (fuori scala)



Studio Tecnico Geom. Luca Borra - Via Lonzi 26 San Giuliano Nuovo – 15122 (AL)
Cell. 3332100496 - Tel./Fax 0131387001 - Email: luca.borra1@libero.it - Pec: luca.borra@geopec.it



2018 - n. T71337 - Richiedente: BRRLC084C17A182Q

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria

Dichiarazione protocollo n. AL0045450 del 22/03/2018

Planimetria di u.d.v. in Comune di Alessandria

Via Piacenza (cassinagrossa)

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 176
Particella: 152
Subalterno: 5

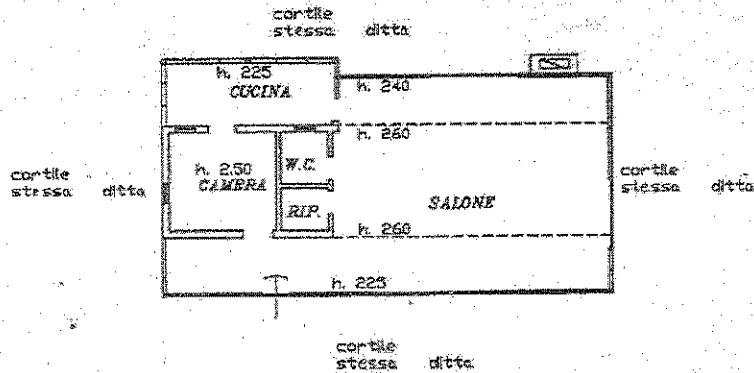
Compilata da:
Malerba Antonino
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Alessandria

N. 1396

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRENO



Ultima planimetria in atti

Data: 22/05/2018 - n. T71337 - Richiedente: BRRLC084C17A182Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Plan. 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2018 - Comune di ALESSANDRIA (A182) - Foglio: 176 - Particella: 152 - Subalterno: 5 >
VIA PIACENZA DI LITTA PARODI n. 4 piano: 1



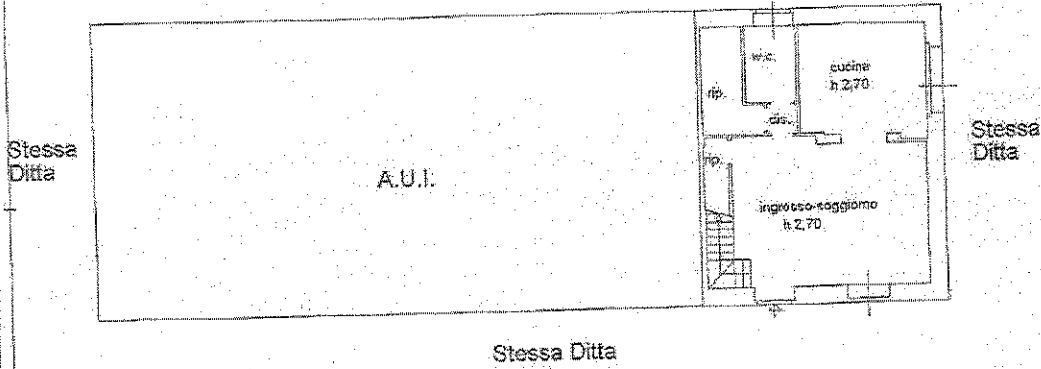
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria

Dichiarazione prot. n. AL0104730 del 13/06/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Alessandria	
Via Piacenza	civ. 4
Identificativi Catastali:	Compilata da: Robino Fiorangelo
Sezione:	Iscritta all'albo: Geometri
Foglio: 376	Prov. Alessandria
Particella: 352	N. 1821
Subalterno: 9	

Scheda n. 1 Scala 1:200

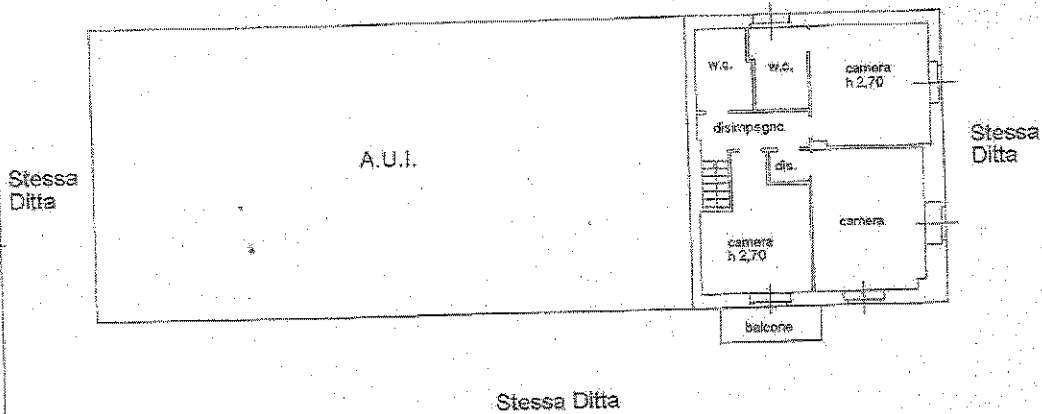
PIANTA PIANO TERRA

Stessa Ditta

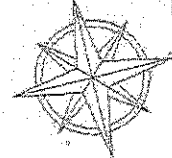


PIANTA PIANO PRIMO

Stessa Ditta



Nord



Ultima planimetria in atti

Data: 22/05/2018 - n. T71338 - Richiedente: BRRLCU84C17A182Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2018 - Comune di ALESSANDRIA (A182) - Foglio: 176 - Particella: 152 - Subalterno: 6 - VIA PIACENZA DI LITTA PARODI n. 4 piano: 1-1;



2018 - n. T71339 - Richiedente: BRRLCU84C17A182Q

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria

Dichiarazione protocollo n. AL0068582 del 10/04/2018

Pianimetria di u.i.u. in Comune di Alessandria

Via Piacenza (san Giuliano Vecchio)

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 176
Particella: 152
Subalterno: 7

Compilata da:
Agnello Paolo

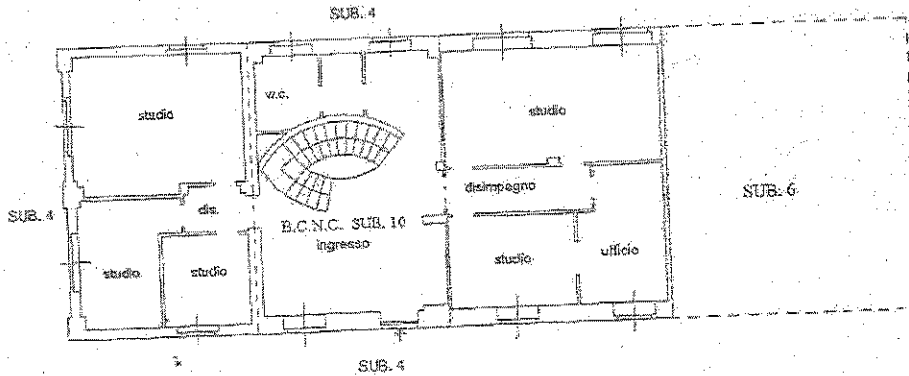
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Alessandria

N. 1934

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA
n= 270



Catasto dei fabbricati - Situazione al 22/05/2018 - Comune di ALESSANDRIA (A182) - Foglio: 176 - Particella: 152 - Subalterno: 7
VIA PIACENZA DI LITTA PARODI n. 4 piano: 1

Ultima pianimetria in atti

Data: 22/05/2018 - n. T71339 - Richiedente: BRRLCU84C17A182Q
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



05/2018 - n. T71340 - Richiedente: BRRLCU84C17A182Q

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria

Identificazione protocollo n. AL0068582 del 10/04/2018

Planimetria di n.i.u.v.in Comune di Alessandria;

Via Piacenza (san Giuliano Vecchio)

liv. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 176
Particella: 152
Subalterno: 8

Compilata da:
Agnello Paolo

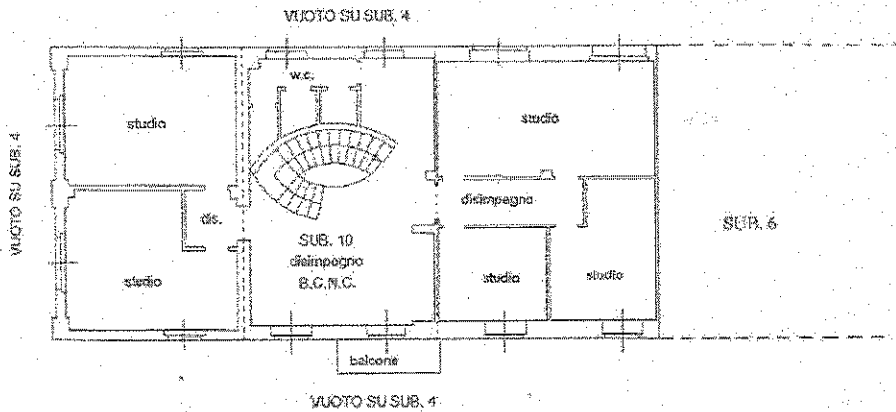
Teorico all'albo:
Geometri

Prov. Alessandria

N. 1934

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO
h=270



Nord



Ultima planimetria in atti

Data: 22/05/2018 - n. T71340 - Richiedente: BRRLCU84C17A182Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2018 - Comune di ALESSANDRIA (A182) - Foglio: 176 - Particella: 152 - Subalterno: 8 - VIA PIACENZA DI LITTA PARODI n. 4 piano: 1



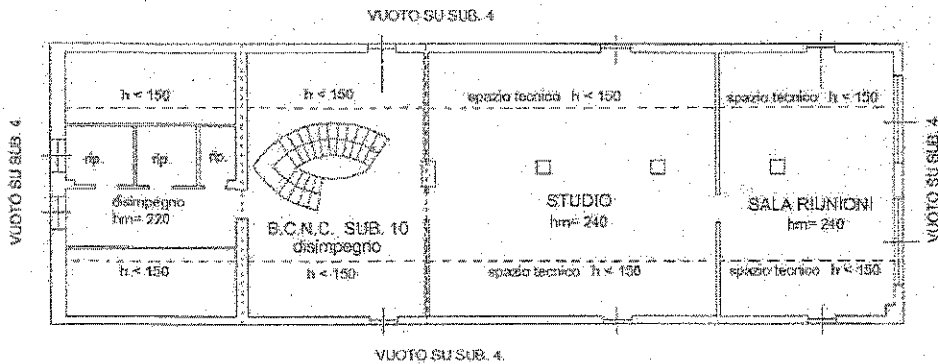
22/05/2018 - n. T71343 - Richiedente: BRRLCU84C17A182Q

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria**

Dichiarazione protocollo n. AL0068582 del 10/04/2015	
Planimetria di u.d.n. in Comune di Alessandria	
Via Piacenza (san Giuliano Vecchio) civ. 4	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Agnello Pocio
Sezione:	Iscritta all'albo: Geometri
Foglio: 176	Prov. Alessandria
Particella: 152	N. 1994
Subalterno: 9	

Scheda n. 1. Scala 1:200

PIANTA SECONDO PIANO (SOTTOTETTO)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2018 - Comune di ALESSANDRIA (A182) - Foglio: 176 - Particella: 152 - Subalterno: 9 >
VIA PIACENZA DI LITTA PARODI n. 4 piano: 2.

Ultima planimetria in atti

Data: 22/05/2018 - n. T71343 - Richiedente: BRRLCU84C17A182Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



DESCRIZIONE:

Relativamente al compendio sito in Via Piacenza n°4 fraz. Cascinagrossa, censito al foglio 176 mapp. 152 suddiviso in varie u.i.u., trattasi di vecchio fabbricato residenziale di costruzione antecedente al 1967, ristrutturato tra il 2005 ed il 2008, complessivamente con caratteristiche architettoniche di discreta qualità, ma altresì in condizioni di scarsa manutenzione. Trattasi di fabbricato a destinazione urbanistica residenziale, elevato su 3 piani fuori terra, per una superficie commerciale residenziale di circa mq 600, più sottotetto di circa mq 300, più ampio cortile esclusivo, libero su 4 lati, con ampio cortile/giardino e spazi di manovra, il tutto a confine con ferrovia a Nord, terreno altra ditta a lato Est, e strade pubbliche ad Ovest e Sud. Il compendio sorge in zona prevalentemente agricola, poco insediata, e con presenza sparsa di fabbricati di remota costruzione, per lo più abitativi.

In corpo staccato, nel cortile retrostante *lato Nord*, è presente un piccolo fabbricato composto dal solo piano terra avente funzione di locale tecnico/caldaia.

Tale fabbricato, di superficie di circa mq 36, è privo di titolo autorizzativo (abusivo), e non sanabile in quanto rientrante nella fascia di rispetto stradale, di cui alle disposizioni dell'art. 56 N.T.A.

Nel cortile *lato Est*, all'incirca sul confine tra il lotto in oggetto ed il mapp. 293, è presente una costruzione non ultimata, nello specifico si rileva una serie di pilastri in mattoni e porzioni di muratura da ultimare, ed una porzione di tetto/copertura. Tale fabbricato non ultimato è privo di titolo autorizzativo (abusivo) e non sanabile in quanto rientrante nella fascia di rispetto stradale, di cui alle disposizioni dell'art. 56 N.T.A.

Nel cortile *lato Nord-Est*, è presente un magazzino/deposito con struttura mista legno/mattoni e copertura in legno, il tutto di scarsa qualità. Tale magazzino, di superficie di circa mq 150, è privo di titolo autorizzativo (abusivo), ma tuttavia per la regolarizzazione del medesimo è stata presentata al Comune di Alessandria domanda di sanatoria edilizia ex art.32 d.l. 30/09/2003 n.269 (tip.abuso 1), (condono prot. 326 del 24/11/2003).



Tale istanza non è mai stata rilasciata in quanto manca ad oggi il versamento di € 3.089,51 oltre € 516,00, a completamento di quanto già versato ed al fine del rilascio dell'autorizzazione.

Tuttavia si segnala che l'istanza di sanatoria autorizza il fabbricato purchè a destinazione abitativa, e come rappresentato nella plan. corrispondente al sub.3.

A tal fine occorrerà effettuare pagamento, ritirare concessione, e presentare nuova istanza per la regolarizzazione rispetto a quanto denunciato, essendo corretto solo il perimetro della costruzione, ma non la disposizione interna.

Nel cortile lato Nord-Ovest, a ridosso della strada (sottopasso) e molto vicino alla ferrovia, è presente una tettoia in legno, complessivamente di pessima qualità ed in pessimo stato conservativo.

Tale tettoia, di superficie di circa mq 125, è priva di titolo autorizzativo (abusivo), e non sanabile in quanto rientrante nella fascia di rispetto stradale e fascia di rispetto ferroviario, di cui alle disposizioni degli artt. 56 e 57 N.T.A.

Lo spazio adiacente alla tettoia era evidentemente utilizzato come area cantiere/sgombero, sul quale sono presenti detriti/rifiuti riconducibili ad attività edile. Sono presenti anche n°3 container ad uso cantiere, e n°1 cassone ribaltabile da camion.

Relativamente al corpo di fabbrica principale (abitazione), nell'estremità Est, al piano terra si rileva un porticato chiuso con vetrate, accessibile dall'esterno e comunicante con l'abitazione adiacente.

Al piano primo, a parziale copertura del suddetto porticato/veranda, c'è un terrazzo comunicante con il piano primo dell'abitazione (2° piano fuori terra).

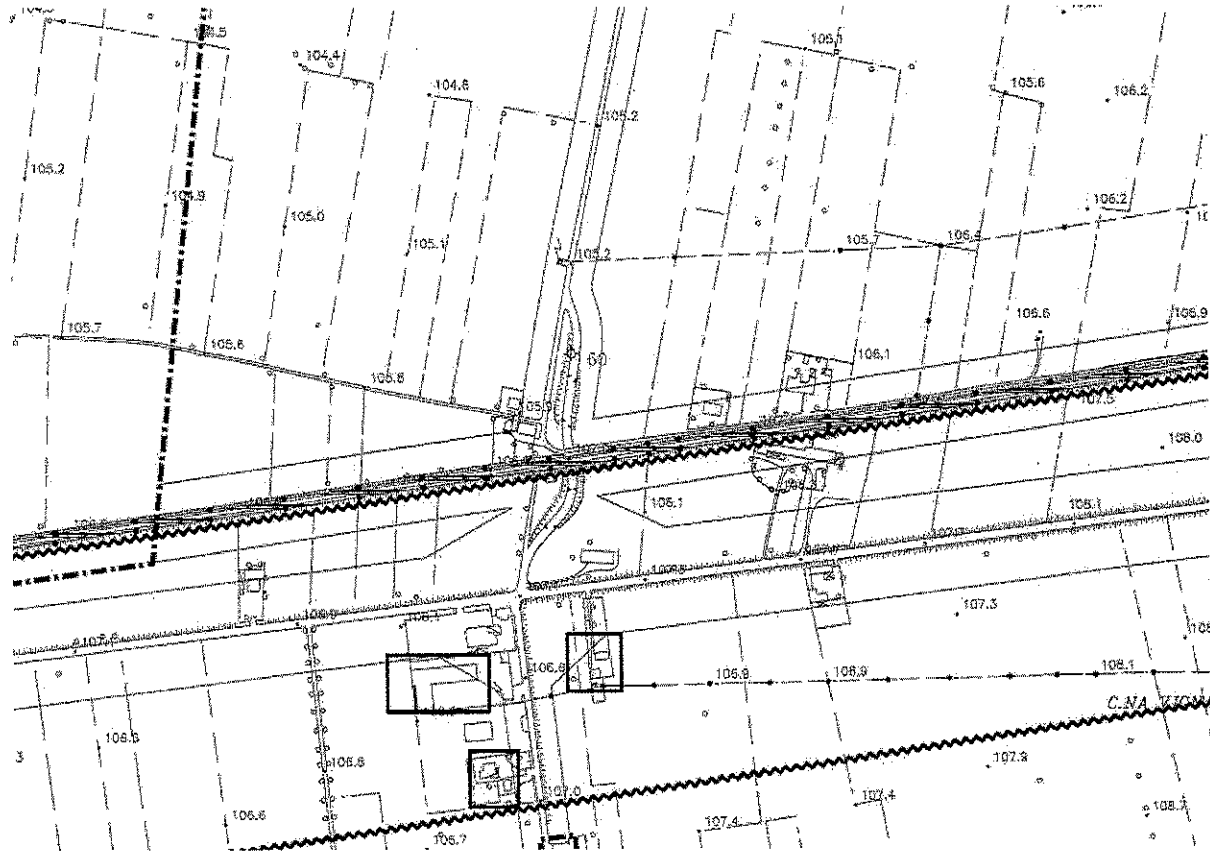
Tale porzione (veranda-terrazzo) è un ampliamento non autorizzato (abusivo), e non sanabile in quanto rientrante nella fascia di rispetto stradale, di cui alle disposizioni dell'art. 56 N.T.A.

In conclusione alla descrizione del compendio, si segnala che lo stesso rientra tra le Aree soggette a tutela per presenza di elementi archeologici di cui all'art.49 quater delle N.T.A.

In tale zona il Permesso di Costruire è rilasciato previo ottenimento del nulla osta da parte della



STRALCIO DI TAVOLA DI P.R.G.C. (fuori scala)



TITOLI AUTORIZZATIVI RILEVATI PRESSO UFFICI MUNICIPALI:
(relativi all'abitazione ristrutturata)

- P.d.C. 438 del 10/10/2000, per ristrutturazione fabbricato residenziale unifamiliare;
nota: relativamente alla data di rilascio del titolo, questa risulta essere il 10/10/2000 secondo quanto rilevato in Comune, difforme dal 12/09/2000 indicato in Atto di compravendita Rep. 10876 del 01/06/2005 (rogito Notaio PATRIA).
- P.d.C. 28 del 04/01/2005, per ristrutturazione fabbricato residenziale bifamiliare;
- P.d.C. 578 del 22/11/2005, in VARIANTE al precedente, per ristrutturazione fabbricato

Studio Tecnico Geom. Luca Borra - Via Lonzi 26 San Giuliano Nuovo - 15122 (AL)
Cell. 3332100496 - Tel./Fax 0131387001 - Email: luca.borra1@libero.it - Pec: luca.borra@geopec.it



residenziale;

In merito alla conformità tra stato di fatto dei luoghi e quanto autorizzato ed accatastato, oltre a quanto già indicato precedentemente nella descrizione, si annota quanto segue:

- Relativamente all'abitazione censita al fg 176 mapp.152 sub.8, si rileva incongruenza tra la disposizione dei locali autorizzata e quanto in sito. Nello specifico non è presente la tramezza tra camera matrimoniale e camera singola al piano primo, nel vano indicato come studio nella plan. Catastale. In merito sottolineo che la destinazione d'uso della unità deve essere residenziale, contrariamente a quanto denunciato a Catasto ovvero ufficio/studio privato. A tal fine segnalo la difformità catastale rispetto a quanto autorizzato.
- Relativamente all'abitazione censita al fg 176 mapp.152 sub.7, al piano terra della stessa è rappresentata una porta inesistente tra soggiorno e soggiorno, indicati in plan. Catastale come studio e ufficio.
- Relativamente al sottotetto censito al fg 176 mapp.152 sub.9, (3° piano fuori terra) sono presenti due tramezze non autorizzate nel P.d.C., ma indicate in plan. Catastale. Anche qui come nella precedente u.i.u. si segnala difformità catastale circa la destinazione d'uso rispetto a quanto autorizzato urbanisticamente.
- Relativamente alla u.i.u. censita al fg 176 mapp. 152 sub. 3, questa corrisponde **SOLO ED ESCLUSIVAMENTE NEL PERIMETRO**, al fabbricato oggetto di Condono sopracitato, e non alla C.T. Abusiva come si evince dall'elaborato planimetrico.

A conclusione di tali annotazioni, si segnala che le difformità interne sono sanabili, e che è necessario variare la categoria catastale uniformando la stessa a quanto autorizzato secondo ultimo P.d.C.

IN CONCLUSIONE, si stimano complessivamente in € 45.000 - € 55.000 i costi per le demolizioni dei fabbricati abusivi, per eventuali interventi edili ai fini della regolarizzazioni, e per le pratiche edilizie/urbanistiche a firma di tecnico abilitato.



COMPENDIO 

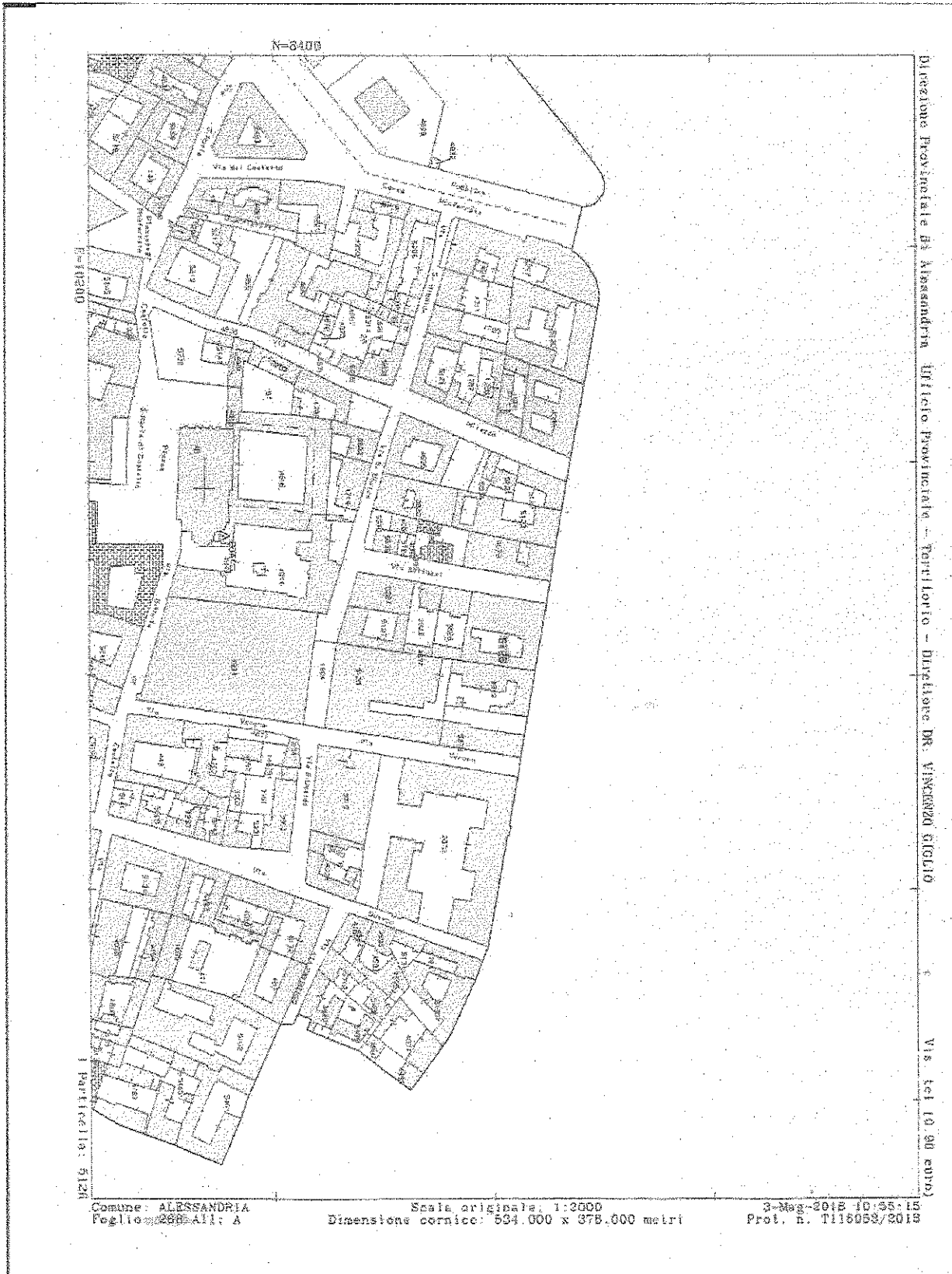
IMMAGINE SATELLITARE di Alessandria Via Bottazzi n°15-11



Studio Tecnico Geom. Luca Borra - Via Lonzi 26 San Giuliano Nuovo – 15122 (AL)
Cell. 3332100496 - Tel./Fax 0131387001 - Email: luca.borra1@libero.it - Pec: luca.borra@geopec.it



ESTRATTO DI MAPPA WEGIS (fuori scala)



Studio Tecnico Geom. Luca Borra - Via Lonzi 26 San Giuliano Nuovo - 15122 (AL)
Cell. 3332100496 - Tel./Fax 0131387001 - Email: luca.borral@libero.it - Pec: luca.borra@geopec.it



ELABORATO PLANIMETRICO E PLAN. SINGOLA U.I.U. (fuori scala)

Data: 03/06/2018 - n. T19234 - Richiedente: Telematico

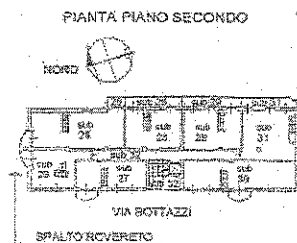
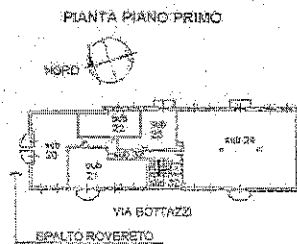
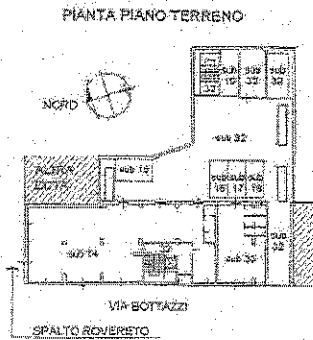
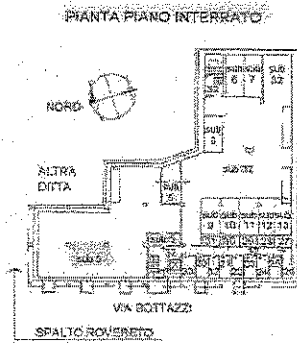
ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: PIACOMARCO	Verificato da: ALBERTO INGROSSI	Prova: ALBERTO INGROSSI	N.:	1138
Comune di Alessandria	Partecipazione:	Partecipazione:	Partecipazione:	Partecipazione:	Partecipazione:
Dimensione foglio: 297x420	Partecipazione:	Partecipazione:	Partecipazione:	Partecipazione:	Partecipazione:

genio del territorio
CARLO FABBRICATI
 Architetto
 Comune di Alessandria

Ultima modificata in atti

Data: 03/06/2018 - n. T19234 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



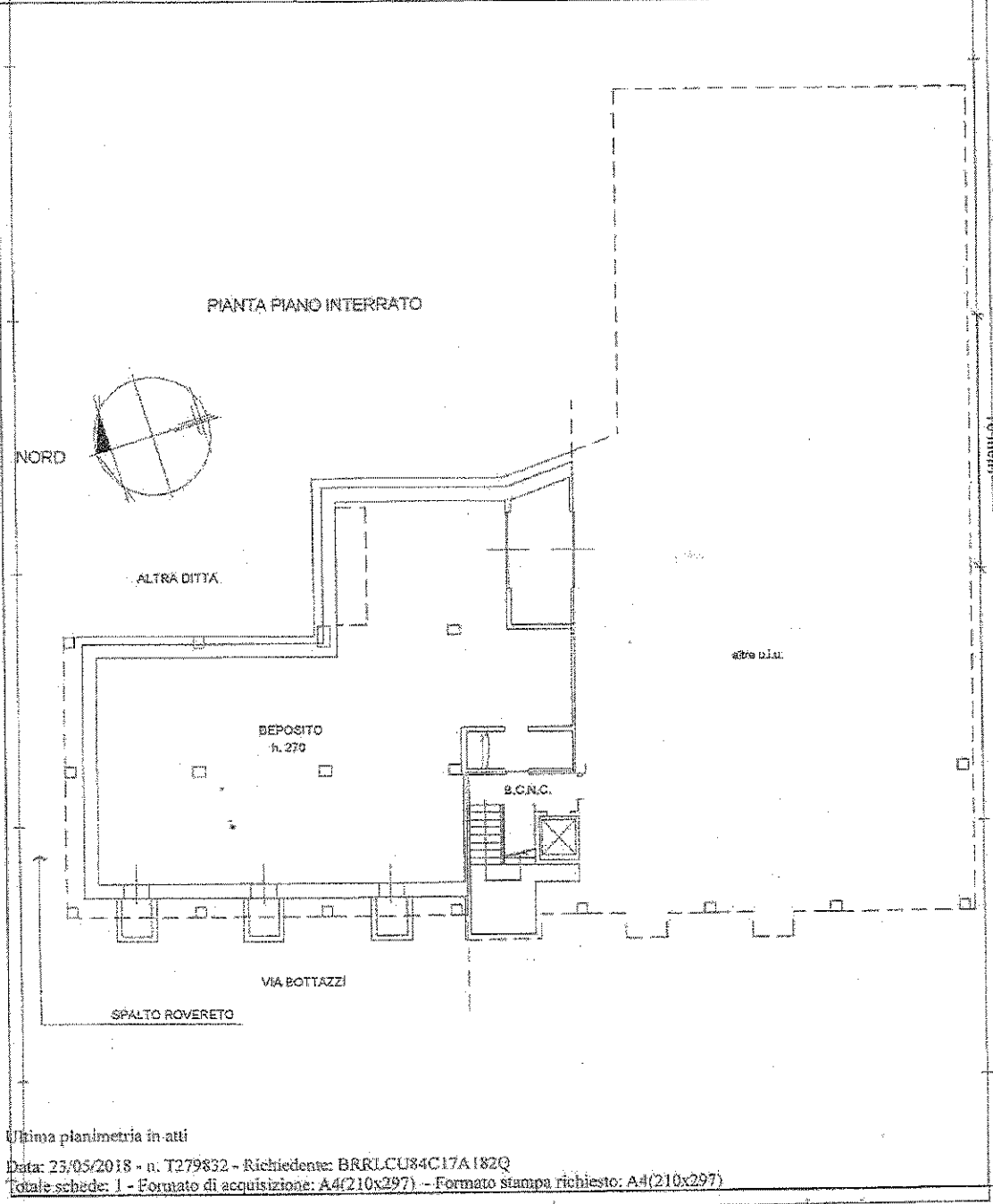
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/06/2018 - Comune di ALESSANDRIA (CA182) - Foglio: 268 - Particella: 58 - Elaborato planimetrico



Data: 23/05/2018 - n. T279832 - Richiedente: BRRLC084C17A182Q

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Alessandria	Dichiarazione prototipale n. 000287056 del 13/11/2002	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Alessandria	
	Via Bottazzi	civ. SNC
Identificativi Catastali:		Compilata da:
Sezione:		Visconti Marco
Foglio: 258		Iscritto all'albo: Ingegnari
Particella: 58		Prov. Alessandria
Subalterno: 5		N. 1196

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2018 - Comune di ALESSANDRIA (A182) - Foglio: 268 - Particella: 5126 - Subalterno: 1
VIA GIOVANNI GIACOMO BOTTAZZI SNC piano: S1

Ultima planimetria in atti
Data: 23/05/2018 - n. T279832 - Richiedente: BRRLC084C17A182Q
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



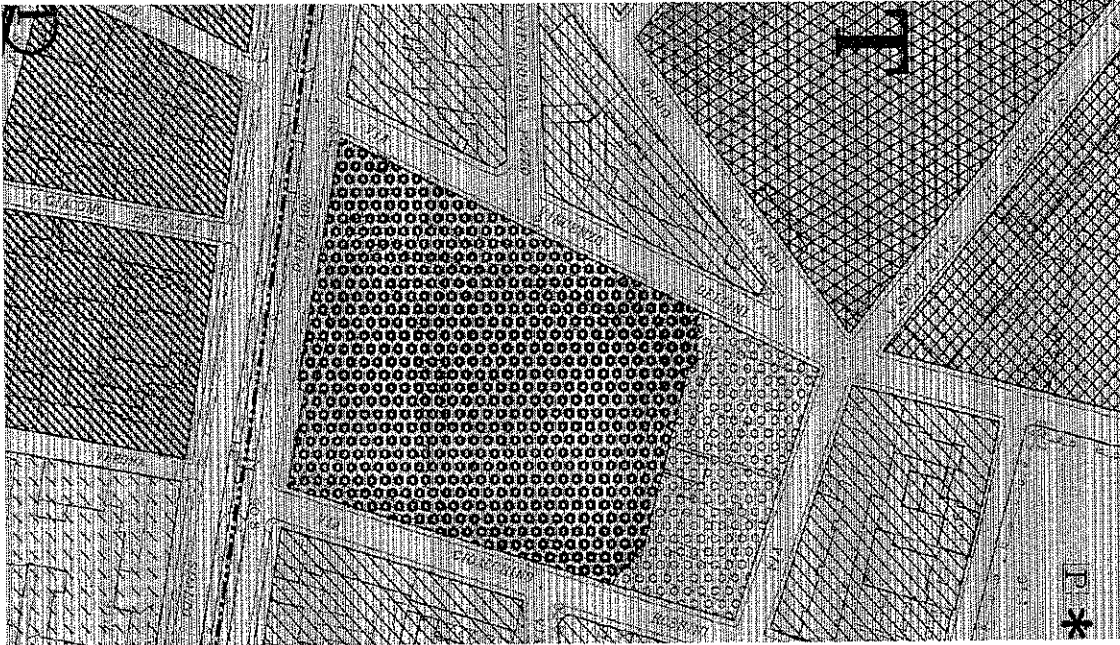
DESCRIZIONE:

Relativamente al compendio sito Alessandria in Via Giovanni e Giacomo Bottazzi n°15 e n°11 (ingresso pedonale – ingresso carrabile), trattasi di u.i.u. a destinazione deposito/magazzino, censita al foglio 268 mapp.5126 sub.1, facente parte di condominio a destinazione prevalentemente residenziale.

Trattasi di magazzino di circa mq 240 posto al piano primo sotto strada, al quale si accede tramite autosilo presente nel cortile bene comune, di cui all'ingresso carrabile n°civico 11.

Il fabbricato di cui la u.i.u. in oggetto fa parte, è stato costruito a seguito di demolizione di vecchio edificio, di cui ai sottoelencati titoli autorizzativi.

STRALCIO DI TAVOLA DI P.R.G.C. (fuori scala)



TITOLI AUTORIZZATIVI RILEVATI PRESSO UFFICI MUNICIPALI:

(dai quali ne deriva la u.i.u. in oggetto)

- Autorizzazione n.234 del 06/12/1999, per demolizione vecchio fabbricato;
- C.E. n.275 del 25/05/2000, e successiva Variante C.E. 34 del 15/01/2002, e successiva Variante alle ultime due precedenti C.E. 13 del 08/01/2003, e D.I.A. D33154 del 10/03/2003 per la costruzione dell'auto silo.

Relativamente al magazzino *de quo*, non si attesta complessivamente la conformità tra stato dei luoghi e quanto autorizzato, in quanto si segnala lieve difformità relativa alla posizione di una piccola tramezza tra un ingresso ed il vano scala, e si segnala la presenza di un'altra tramezza di ml 3,3 circa, per le quali occorre presentare istanza in sanatoria, e contestuale presentazione di variazione catastale. Sottolineo che, sebbene non sia vincolante ne tanto meno da considerarsi difformità e/o abuso, la u.i.u. in oggetto è censita al fg 268 mapp.5126 sub.1, sebbene la planimetria e l'elaborato planimetrico riportino altro identificativo, e questo è dovuto appunto al cambio dello stesso. A riguardo, nulla è dovuto.



COMPENDIO 

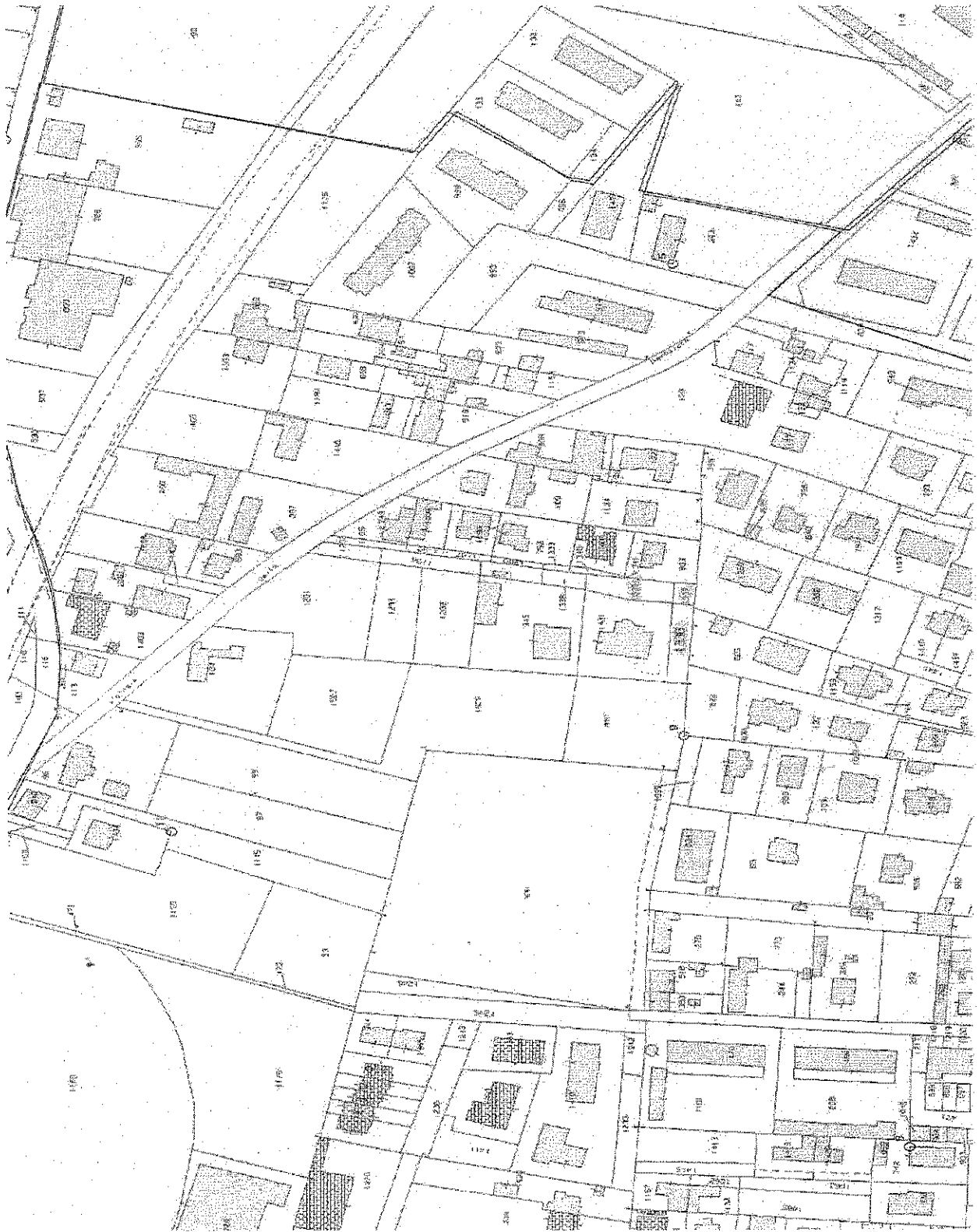
IMMAGINE SATELLITARE di Spinetta Marengo Via Gambalera snc



Studio Tecnico Geom. Luca Borra - Via Lonzi 26 San Giuliano Nuovo – 15122 (AL)
Cell. 3332100496 - Tel./Fax 0131387001 - Email: luca.borra1@libero.it - Pec: luca.borra@geopec.it



ESTRATTO DI MAPPA WEGIS (fuori scala)



Studio Tecnico Geom. Luca Borra - Via Lonzi 26 San Giuliano Nuovo – 15122 (AL)
Cell. 3332100496 - Tel./Fax 0131387001 - Email: luca.borra1@libero.it - Pec: luca.borra@geopec.it



DESCRIZIONE:

Relativamente alle u.i. censite con i mapp.li 1335-1336-1337 del fg 203, queste sono del tutto prive di valore. Relativamente al mapp. 1335, censito come terreno seminativo, è di fatto una porzione della strada (*Via Gambalera*). I mapp.li 1336 e 1337 sono porzioni intercluse in fondo confinante, non accessibili.

STRALCIO DI TAVOLA DI P.R.G.C. (*fuori scala*)



VALUTAZIONE:

La valutazione è stata espressa in base a:

- Esame obiettivo del bene;
- Acquisizione di informazioni dirette sui prezzi applicati alla vendita, in Provincia di Alessandria e zone vicine, per beni di caratteristiche analoghe, con ausilio delle quotazioni pubbliche, per una valutazione comparativa concreta;
- La valutazione tiene altresì conto di importanti fattori quali la presenza di abusi edilizi (sanabili e non sanabili), costi per l'eventuale adeguamento, le dimensioni e l'ubicazione in linea con il contesto, e l'appetibilità complessiva degli immobili.

COMPENDIO

di Spinetta Marengo Via Cattaneo n°2 – snc

- Box auto censito al fg 219 mapp.598 sub.17 = **Valore € 4.000,00**
- Box auto censito al fg 219 mapp.598 sub.18 = **Valore € 4.000,00**
- Box auto censito al fg 219 mapp.598 sub.19 = **Valore € 4.000,00**
- Box auto censito al fg 219 mapp.598 sub.22 = **Valore € 4.000,00**
- Posto auto censito al fg 219 mapp.610 sub.6 = **Valore € 1.500,00**
- Posto auto censito al fg 219 mapp.610 sub.7 = **Valore € 1.500,00**
- Box auto censito al fg 219 mapp.610 sub.20 = **Valore € 13.000,00**
- Box auto censito al fg 219 mapp.610 sub.28 = **Valore € 8.000,00**
- Area urbana censita al fg219 mapp.610 sub.11 = **Valore € 500,00**
- Area urbana (strada) censita al fg219 mapp.610 sub.29 = **Valore € 0,00 (privo di valore)**
- Area urbana censita al fg219 mapp.623 sub.16 = **Valore € 0,00 (privo di valore)**
- Terreno censito al fg 219 mapp.590 = **Valore € 15.000,00**

Studio Tecnico Geom. Luca Borra - Via Lonzi 26 San Giuliano Nuovo – 15122 (AL)
Cell. 3332100496 - Tel./Fax 0131387001 - Email: luca.borra1@libero.it - Pec: luca.borra@geopec.it



COMPENDIO 

di Cascinagrossa Via Piacenza n°4

- Tutte le unità immobiliari censite al fg 176 mapp.152 = **Valore € 210.000,00**

COMPENDIO 

di Alessandria Via Bottazzi n°15-11

- Magazzino censito al fg 268 mapp.5126 sub.1 = **Valore € 15.000,00**

COMPENDIO 

di Spinetta Marengo Via Gambalera snc

- Seminativo (strada) censito al fg203 mapp.1335 = **Valore € 0,00 (privo di valore)**
- Seminativo (fondo intercluso) censito al fg203 mapp.1336 = **Valore € 0,00 (privo di valore)**
- Seminativo (fondo intercluso) censito al fg203 mapp.1337 = **Valore € 0,00 (privo di valore)**



FORMAZIONE LOTTI

- **LOTTO 1** = Box auto censito al fg 219 mapp.598 sub.17 = **Valore € 4.000,00**

- **LOTTO 2** = Box auto censito al fg 219 mapp.598 sub.18 = **Valore € 4.000,00**

- **LOTTO 3** = Box auto censito al fg 219 mapp.598 sub.19 = **Valore € 4.000,00**

- **LOTTO 4** = Box auto censito al fg 219 mapp.598 sub.22 = **Valore € 4.000,00**

- **LOTTO 5** = Posto auto censito al fg 219 mapp.610 sub.6 = **Valore € 1.500,00**

- **LOTTO 6** = Posto auto censito al fg 219 mapp.610 sub.7 = **Valore € 1.500,00**

- **LOTTO 7** = Box auto censito al fg 219 mapp.610 sub.20 = **Valore € 13.000,00**

- **LOTTO 8** = Box auto censito al fg 219 mapp.610 sub.28 = **Valore € 8.000,00**

- **LOTTO 9** = Area urbana censita al fg219 mapp.610 sub.11

Area urbana (strada) censita al fg219 mapp.610 sub.29

Area urbana censita al fg219 mapp.623 sub.16

Terreno censito al fg 219 mapp.590 = **Valore € 15.500,00**

- **LOTTO 10** = Tutte le unità immobiliari censite al fg 176 mapp.152 = **Valore € 210.000,00**

- **LOTTO 11** = Magazzino censito al fg 268 mapp.5126 sub.1 = **Valore € 15.000,00**

Studio Tecnico Geom. Luca Borra - Via Lonzi 26 San Giuliano Nuovo - 15122 (AL)
Cell. 3332100496 - Tel./Fax 0131387001 - Email: luca.borral@libero.it - Pec: luca.borra@geopec.it



TUTTI I VALORI SONO ESPRESSI AL NETTO DELL' IVA

Tanto si doveva in ossequio all'incarico ricevuto, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento o precisazione si rendessero necessari.

In altro allegato fotografie.

Alessandria, li 04/06/2018

Il Tecnico
f.to Geom. Luca BORRA

