Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. quale mandataria di **Vela OBG S.r.l.**

contro:
OMISSIS
OMISSIS

N° Gen. Rep. **24/2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-09-2026

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato residenziale unifamiliare con accessori e terreni agricoli

Esperto alla stima: Geometra Alessandra Luccardi
Codice fiscale: LCCLSN67C49L304W
Studio in: Via Emilia, 341 - Tortona
Telefono: 3388292073
Email: aleluccardi@libero.it
Pec: alessandra.luccardi@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Vecchia Vignole - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale unifamiliare con accessori e terreni agricoli

Corpo: A - Fabbricato residenziale unifamiliare
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Intestazione: OMISSIS nata a NOVI LIGURE (AL) il 24/09/1979 OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS nato a GENOVA (GE) il 15/04/1972 OMISSIS Proprieta' 1/2,
Dati catastali: foglio 16, particella 98, subalterno 8, scheda catastale Allegato C, indirizzo Via Vecchia Vignole, piano T-1, Comune Serravalle Scrivia, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 8,5, Superficie 184, Rendita € 526,79

Corpo: B - Ricovero attrezzi
Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]
Intestazione: OMISSIS nata a NOVI LIGURE (AL) il 24/09/1979 OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS nato a GENOVA (GE) il 15/04/1972 OMISSIS Proprieta' 1/2,
Dati catastali: foglio 16, particella 98, subalterno 6, scheda catastale Allegato D, indirizzo Via Vecchia Vignole, piano T, Comune Serravalle Scrivia, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq.21, Superficie 22, Rendita € 27,11

Corpo: C - Mappale 330 Terreno a destinazione agricola
Categoria: Terreno agricolo
Intestazione: OMISSIS nata a NOVI LIGURE (AL) il 24/09/1979 OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS nato a GENOVA (GE) il 15/04/1972 OMISSIS Proprieta' 1/2,
Dati catastali: Comune Serravalle Scrivia foglio 16, particella 330, scheda catastale Allegato B - Estratto di mappa, Qualità Vigneto, Classe 02, superficie catastale 1370, reddito dominicale: € 16,98, reddito agrario: € 12,74,

Corpo: D - Mappale 327 Terreno a destinazione agricola
Categoria: Terreno agricolo
OMISSIS nata a NOVI LIGURE (AL) il 24/09/1979 OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS nato a GENOVA (GE) il 15/04/1972 OMISSIS Proprieta' 1/2, **Dati catastali:** Comune Serravalle Scrivia foglio 16, particella 327, scheda catastale Allegato B - Estratto di mappa, Qualità Seminativo arborato, Classe U, Superficie catastale 2055, Reddito Dominicale: € 17,51, Reddito Agrario: € 12,74,

Corpo: E - Mappale 94 Terreno a destinazione agricola
Categoria: agricolo
Intestazione: OMISSIS nata a NOVI LIGURE (AL) il 24/09/1979 OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS nato a GENOVA (GE) il 15/04/1972 OMISSIS Proprieta' 1/2,
Dati catastali: Comune Serravalle Scrivia foglio 16, particella 94, scheda catastale Allegato B - Estratto di mappa, Qualità Vigneto, Classe 03, Superficie catastale 990, Reddito Dominicale: € 7,67, Reddito Agrario: € 6.14,

2. Stato di possesso

Bene: Via Vecchia Vignole - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale unifamiliare con accessori e terreni agricoli

Corpo: A - Fabbricato residenziale unifamiliare
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 08/03/2021 per l'importo di euro 850,00 con cadenza mensile (canone complessivo riferito al corpo A e corpo B)
Registrato a NOVI LIGURE il 08/03/2021 ai nn.000597
Tipologia contratto: 3+2, scadenza 31/03/2028
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 11/08/2026
Data di rilascio: 31/03/2028
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Corpo: B - Ricovero attrezzi
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 08/03/2021 per l'importo di euro 850,00 con cadenza mensile (canone complessivo riferito al corpo A e corpo B)
Registrato a NOVI LIGURE il 08/03/2021 ai nn.000597
Tipologia contratto: 3+2, scadenza 31/03/2028
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 11/08/2026
Data di rilascio: 31/03/2028
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Corpo: C - Mappale 330 Terreno a destinazione agricola
Libero

Corpo: D - Mappale 327 Terreno a destinazione agricola
Libero

Corpo: E - Mappale 94 Terreno a destinazione agricola
Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Vecchia Vignole - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale unifamiliare con accessori e terreni agricoli

Corpo: A - Fabbricato residenziale unifamiliare
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Ricovero attrezzi
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C - Mappale 330 Terreno a destinazione agricola
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D - Mappale 327 Terreno a destinazione agricola
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E - Mappale 94 Terreno a destinazione agricola
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Vecchia Vignole - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale unifamiliare con accessori e terreni agricoli

Corpo: A - Fabbricato residenziale unifamiliare
Creditori Iscritti: Vela OBG S.r.l., BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. quale mandataria di Vela OBG S.r.l.

Corpo: B - Ricovero attrezzi
Creditori Iscritti: Vela OBG S.r.l., BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. quale mandataria di Vela OBG S.r.l.

Corpo: C - Mappale 330 Terreno a destinazione agricola
Creditori Iscritti: Vela OBG S.r.l., BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. quale mandataria di Vela OBG S.r.l.

Corpo: D - Mappale 327 Terreno a destinazione agricola
Creditori Iscritti: Vela OBG S.r.l., BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. quale mandataria di Vela OBG S.r.l.

Corpo: E - Mappale 94 Terreno a destinazione agricola
Creditori Iscritti: Vela OBG S.r.l., BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. quale mandataria di Vela OBG S.r.l.

5 Comproprietari

.

Beni: Via Vecchia Vignole - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale unifamiliare con accessori e terreni agricoli

Corpo: A - Fabbricato residenziale unifamiliare

Comproprietari: Nessuno
Corpo: B - Ricovero attrezzi

Comproprietari: Nessuno
Corpo: C - Mappale 330 Terreno a destinazione agricola

Comproprietari: Nessuno
Corpo: D - Mappale 327 Terreno a destinazione agricola

Comproprietari: Nessuno
Corpo: E - Mappale 94 Terreno a destinazione agricola

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Vecchia Vignole Vignole - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale unifamiliare con accessori e terreni agricoli

Corpo: A - Fabbricato residenziale unifamiliare
Misure Penali: NO

Corpo: B - Ricovero attrezzi
Misure Penali: NO

Corpo: C - Mappale 330 Terreno a destinazione agricola
Misure Penali: NO

Corpo: D - Mappale 327 Terreno a destinazione agricola
Misure Penali: NO

Corpo: E - Mappale 94 Terreno a destinazione agricola
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Vecchia Vignole - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale unifamiliare con accessori e terreni agricoli

Corpo: A - Fabbricato residenziale unifamiliare
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Ricovero attrezzi
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C - Mappale 330 Terreno a destinazione agricola
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D - Mappale 327 Terreno a destinazione agricola
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E - Mappale 94 Terreno a destinazione agricola
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Vecchia Vignole - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale unifamiliare con accessori e terreni agricoli
Valore complessivo intero: 99.981,34
Prezzo base d'asta del lotto (in cifra tonda) : **€ 100.000,00**
(diconsi euro centomila/00)

Beni in **Serravalle Scrivia (AL)**
Località/Frazione
Via Vecchia Vignole

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale unifamiliare con accessori e terreni agricoli

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato residenziale con ricovero attrezzi e da tre appezzamenti di terreno per i quali non è stato reperito nel fascicolo il Certificato di Destinazione Urbanistica. La sottoscritta ha perciò provveduto ad effettuare la richiesta presso l'Ufficio comunale competente.
Il CDU è stato rilasciato in data 30/07/2026 (Allegato E).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Fabbricato residenziale unifamiliare.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Vecchia Vignole
Note: L'area scoperta della particella 98 identificata dal subalterno 7 che costituisce il cortile e giardino è un bene comune al sub 8 (abitazione) e al sub 7 (ricovero attrezzi) e come tale fa parte del compendio immobiliare e di conseguenza del lotto unico.

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS nata a NOVI LIGURE (AL) il 24/09/1979 OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS nato a GENOVA (GE) il 15/04/1972 OMISSIS Proprieta' 1/2,
Dati catastali: foglio 16, particella 98, subalterno 8, *scheda catastale Allegato C*,
indirizzo Via Vecchia Vignole, piano T-1, Comune Serravalle Scrivia,
Categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5, superficie 184, rendita € 526,79
Derivante da: L'unità immobiliare risulta come attualmente censita, in seguito a: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/12/2015 Pratica n. AL0230851 in atti dal 29/12/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 84303.1/2015) e Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente risultava censita al Foglio 16 particella 98 subalterno 5 con la stessa categoria e classe ma consistenza maggiore in seguito a Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente risultava censita come sopraindicato ma priva di Superficie catastale in seguito a : VARIAZIONE del 06/11/2015 Pratica n. AL0201417 in atti dal 06/11/2015 RIDEFINIZIONE DEL SEDIME (n. 76554.1/2015). Precedentemente risultava censita con la stessa categoria ma con una consistenza superiore in seguito a : VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2015 Pratica n. AL0034364 in atti dal 24/02/2015 VARIAZIONETOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 10709.1/2015) e VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2011 Pratica n. AL0117417 in atti dal 08/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53626.1/2011). Precedentemente risultava censita con la stessa categoria ma con una consistenza inferiore in seguito a: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/01/2011 Pratica n. AL0019017 in atti dal 19/01/2011 VARIAZIONE

DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.4984.1/2011) e VARIAZIONE del 11/01/2011 Pratica n. AL0004383 in atti dal 11/01/2011 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 179.1/2011).
Confini: L'unità immobiliare a destinazione residenziale identificata al sub 8 risulta confinare su tutti i lati con il sub 7 che costituisce il sedime comune ai sub 6 e 8.
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione nella planimetria agli atti.
Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale
Descrizione delle opere da sanare: L'unità immobiliare risulta sostanzialmente corretta dal punto di vista della destinazione dei locali e della distribuzione interna. Si sono riscontrate però le seguenti incongruenze: la posizione di alcune finestre e la mancata realizzazione della scala esterna e del balcone di accesso al locale di sgombero posto al primo piano (a maggior chiarimento si rimanda al paragrafo relativo alla regolarità edilizia). Inoltre, in base alla situazione attuale e alla normativa vigente, il locale di sgombero e il portico del piano terreno e il locale di sgombero del primo piano, in quanto accessori non direttamente collegati con i vani principali (l'accesso avviene dal sub 7 bene comune), devono essere scorporati e censiti autonomamente. Si precisa però che, essendo indicata quale procedura di regolarizzazione del corpo B la demolizione e la successiva fusione per demolizione con la presente unità immobiliare, l'aggiornamento catastale e quindi gli oneri di regolarizzazione risultano già compresi in quelli previsti per la regolarizzazione del corpo B in quanto con la pratica di fusione si provvederà alla rappresentazione della planimetria dell'unità a destinazione abitativa nel suo reale stato di fatto.
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;
note: Si precisa che le incongruenze riscontrate necessitano comunque di preventiva regolarizzazione edilizia. I costi e i tributi per l'aggiornamento catastale sono già compresi in quelli esposti per la regolarizzazione del Corpo B - Ricovero attrezzi.

Identificativo corpo: B - Ricovero attrezzi.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vecchia Vignole
Note: L'area scoperta della particella 98 identificata dal subalterno 7 che costituisce il cortile e giardino è un bene comune al sub 8 (abitazione) e al sub 7 (ricovero attrezzi) e come tale fa parte del compendio immobiliare e di conseguenza del lotto unico.

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS nata a NOVI LIGURE (AL) il 24/09/1979 OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS nato a GENOVA (GE) il 15/04/1972 OMISSIS Proprieta' 1/2,
Dati catastali: foglio 16, particella 98, subalterno 6, *scheda catastale Allegato D*,
indirizzo Via Vecchia Vignole, piano T, comune Serravalle Scrivia,
Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 21, superficie 22, Rendita € 27,11
Derivante da: L'unità immobiliare risulta come attualmente censita, in seguito a: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2016 Pratica n. AL0138844 in atti dal 07/11/2016 VARIAZIONE

DI CLASSAMENTO (n. 30725.1/2016), Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 06/11/2015 Pratica n. AL0201419 in atti dal 06/11/2015 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1416.1/2015).
Confini: L'unità immobiliare a destinazione residenziale identificata al sub 6 risulta confinare su tutti i lati con il sub 7 che costituisce il sedime comune ai sub 6 e 8
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Immobile realizzato in assenza di titolo (Vedere paragrafo sulla regolarità edilizia)
Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per demolizione parziale e fusione
Descrizione delle opere da sanare: Immobile realizzato in assenza di titolo (Vedere paragrafo sulla regolarità edilizia). Per l'aggiornamento catastale sarà necessario presentare un tipo mappale per demolizione del corpo accessorio e successivamente una denuncia di variazione con procedura Docfa per demolizione parziale (sub 6- ricovero attrezzi) e accorpamento del sub 6 e sub 7 (bene comune non censibile) al sub 8 (abitazione)
Tipo mappale : € 600,00
Tributi erariali estratto di mappa : € 58,00
Tributi erariali T.M. : € 70,00
Docfa per fusione e demolizione parziale : € 600,00
Tributi erariali Docfa : € 70,00
Oneri Totali: **€ 1.398,00**
Informazioni in merito alla conformità catastale: La planimetria dell'unità immobiliare urbana identificata alla particella 98 sub 6 corrisponde allo stato dei luoghi ma non risulta nessun titolo abilitativo che ne abbia legittimato la realizzazione, si rimanda al paragrafo sulla regolarità edilizia. I costi e i tributi esposti per l'aggiornamento catastale sono indicati a titolo di stima, calcolati sugli elementi noti e sulle tariffe vigenti, e restano pertanto soggetti a conguaglio o variazione.

Identificativo corpo: C - Mappale 330 Terreno a destinazione agricola.

Terreno agricolo sito in Via Vecchia Vignole
Note: Terreno compreso nelle aree agricole del PRG comunale compreso nella fascia di rispetto della viabilità extraurbana e in parte sottoposto a vincolo paesaggistico *(Allegato E.- Certificato di destinazione urbanistica)*

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS nata a NOVI LIGURE (AL) il 24/09/1979 OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS nato a GENOVA (GE) il 15/04/1972 OMISSIS Proprieta' 1/2 ,
Dati catastali: Comune Serravalle Scrivia, foglio 16, particella 330, *scheda catastale Allegato B - Estratto di mappa* Qualità Vigneto, Classe 02, superficie catastale 1370, Reddito Dominicale: € 16,98, Reddito Agrario: € 12,74
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 24/02/2010 Pratica n. AL0043207 in atti dal 24/02/2010 presentato il 23/02/2010 (n. 43207.1/2010)

Confini: Da nord e procedendo in senso orario: particella 98, particella 100, strada (autostrada A/7), particella 327, particella 333.
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La qualità della particella non corrisponde allo stato di fatto. La particella attualmente risulta incolta priva di piantumazione a vigneto e occupata da vegetazione spontanea.
Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione di coltura
Descrizione delle opere da sanare: Qualità della particella
Denuncia di variazione di coltura : € 120,00
Oneri Totali: **€ 120,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Identificativo corpo: D - Mappale 327 Terreno a destinazione agricola.

Terreno agricolo sito in Via Vecchia Vignole
Note: Terreno compreso nelle aree agricole del PRG comunale compreso in parte nella fascia di rispetto della viabilità extraurbana e in parte sottoposto a vincolo paesaggistico/ambientale *(Allegato E - Certificato di destinazione urbanistica)*

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS nata a NOVI LIGURE (AL) il 24/09/1979 OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS nato a GENOVA (GE) il 15/04/1972 OMISSIS Proprieta' 1/2 ,
Dati catastali: Comune Serravalle Scrivia, foglio 16, particella 327, *scheda catastale Allegato B - Estratto di mappa* , Qualità Seminativo arborato, classe U, Superficie catastale 2055, Reddito Dominicale: € 17,51, Reddito Agrario: € 12,74
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 24/02/2010 Pratica n. AL0043207 in atti dal 24/02/2010 presentato il 23/02/2010 (n. 43207.1/2010)
Confini: Da nord e procedendo in senso orario: particella 96, particella 333, particella 330, strada (autostrada A/7), particella 84, particella 94, Via Vecchia Vignole.
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La qualità della particella non corrisponde allo stato di fatto. La particella attualmente risulta incolta priva di coltivazione a seminativo arborato e occupata da vegetazione spontanea.
Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione di coltura
Descrizione delle opere da sanare: Qualità della particella
Denuncia di variazione di coltura : € 120,00
Oneri Totali: **€ 120,00**
Note: Sono presenti sulla particella alcuni manufatti *(Allegato A - Foto n. 22-23-24)* relativamente ai quali si rimanda al paragrafo sulla regolarità edilizia.
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Identificativo corpo: E - Mappale 94 Terreno a destinazione agricola.

Terreno agricolo sito in Via Vecchia Vignole

Note: Terreno compreso nelle aree agricole del PRG comunale compreso in parte nella fascia di rispetto della viabilità extraurbana *(Allegato E - Certificato di destinazione urbanistica)*

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS nata a NOVI LIGURE (AL) il 24/09/1979 OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS nato a GENOVA (GE) il 15/04/1972 OMISSIS Proprieta' 1/2 ,
Dati catastali: Comune Serravalle Scrivia, foglio 16, particella 94, *scheda catastale Allegato B - Estratto di mappa* , Qualità Vigneto, classe 03, Superficie catastale 990, Reddito Dominicale: € 7,67, Reddito Agrario: € 6.14
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 24/02/2010 Pratica n. AL0043207 in atti dal 24/02/2010 presentato il 23/02/2010 (n. 43207.1/2010)
Confini: Da nord e procedendo in senso orario: Via Vecchia Vignole, particella 327 e particella 84
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La qualità della particella non corrisponde allo stato di fatto. La particella attualmente risulta incolta priva di piantumazione a vigneto e occupata da vegetazione spontanea talmente fitta da risultare inaccessibile.
Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione di coltura
Descrizione delle opere da sanare: Qualità della particella
Denuncia di variazione di coltura : € 120,00
Oneri Totali: **€ 120,00**
Note:
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. **DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**
Gli immobili sono ubicati in zona agricola a bassa densità abitativa a circa 2 km dal centro abitato di Serravalle Scrivia, ove sono presenti tutti i servizi primari. Gli immobili sono ubicati nelle immediate vicinanze dell'autostrada e infatti i terreni facenti parte della presente procedura ed identificati alle particelle 327 e 330 confinano direttamente con la stessa.

Caratteristiche zona: agricola normale
Area urbanistica: agricola a traffico moderato con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Outlet di Serravalle Scrivia (4,5 km.)
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Genova a circa 50 km
Attrazioni storiche: Area Archeologica Libarna.
Principali collegamenti pubblici: Autostrada A7 Milano Genova 3,5 Km, Ferrovia 1,7 Km

3. **STATO DI POSSESSO:**
Identificativo corpo: A - Fabbricato residenziale unifamiliare
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Vecchia Vignole
e

Identificativo corpo: B - Ricovero attrezzi
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Vecchia Vignole

Occupati da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 08/03/2021 per l'importo di euro 850,00 con cadenza mensile
Registrato a NOVI LIGURE il 08/03/2021 ai nn.000597
Tipologia contratto: 3+2, scadenza 31/03/2028
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 11/08/2026
Data di rilascio: 31/03/2028
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.
Opponibilità ai terzi: SI
Note: Il contratto di locazione *(Allegato F)* stipulato tra le parti scadeva il giorno 31/03/2026, non avendo comunicato la disdetta, il contratto in base all'art. 1 si considera tacitamente rinnovato alle stesse condizioni. Perciò la scadenza naturale risulta 31/03/2028. La disdetta deve essere recapitata entro il 30/09/2027.

Identificativo corpo: C - Mappale 330 Terreno a destinazione agricola
Terreno agricolo sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Vecchia Vignole
Libero
Note: Il terreno non fa parte degli immobili concessi in locazione alla Signora Covili.

Identificativo corpo: D - Mappale 327 Terreno a destinazione agricola
agricolo sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Vecchia Vignole
Libero
Note: Il terreno non fa parte degli immobili concessi in locazione alla Signora Covili.

Identificativo corpo: E - Mappale 94 Terreno a destinazione agricola
agricolo sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Vecchia Vignole
Libero
Note: Il terreno non fa parte degli immobili concessi in locazione alla Signora Covili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dati desunti da Fascicolo telematico e Certificazione notarile Notaio Maria Landolfo

- Trascrizione pregiudizievole:
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 27/02/2026 nn. 910/738
a favore di Vela OBG S.r.l.
contro OMISSIS, OMISSIS;
Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 10/02/2026 ai nn.
iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 27/02/2026 ai nn. 910/738.

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria attiva iscritta in data 25/02/2011 nn. 919/146
a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
contro OMISSIS, OMISSIS;

Derivante da: Concesso a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Alfonso Carbone in data 10/02/2011 ai nn. 54741/14414;
Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 25/02/2011 ai nn. 919/146;
Importo ipoteca: € 460000,00; Importo capitale: € 230000,00.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato residenziale unifamiliare
B - Ricovero attrezzi
C - Mappale 330 Terreno a destinazione agricola
D - Mappale 327 Terreno a destinazione agricola
E - Mappale 94 Terreno a destinazione agricola

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Fabbricato residenziale unifamiliare
sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Vecchia Vignole
Trattasi di fabbricato unifamiliare non facente parte di condominio
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L''unità risulta adattabile
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente. All'interno della documentazione edilzia visionata presso il comune di Serravalle Scrivia si è rinvenuto un attestato di certificazione energetica non più in corso di validità
Indice di prestazione energetica: Classe D (indicata nell'attestato succitato)
Note Indice di prestazione energetica: Nella modulistica relativa al rilascio del Certificato di agibilità del 12/07/2011 è stato reperito un attestato di certificazione energetica con scadenza 19/01/2021 nel quale l'immobile in oggetto è classificato in classe D
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non si è a conoscenza di vincoli di prelazione dello stato di cui alla normativa citata
Avvertenze ulteriori: Non si è a conoscenza di cause o presenza di atti ablativi.

Identificativo corpo: B - Ricovero attrezzi
sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Vecchia Vignole
Trattasi di corpo accessorio a fabbricato unifamiliare non facente parte di condominio.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non si è a conoscenza di vincoli di prelazione dello stato di cui alla normativa citata
Avvertenze ulteriori: Non si è a conoscenza di cause o presenza di atti ablativi.

Identificativo corpo: C - Mappale 330 Terreno a destinazione agricola
Terreno agricolo sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Vecchia Vignole
Trattasi di terreno non facente parte di condominio

Identificativo corpo: D - Mappale 327 Terreno a destinazione agricola
agricolo sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Vecchia Vignole
Trattasi di terreno non facente parte di condominio

Identificativo corpo: E - Mappale 94 Terreno a destinazione agricola
agricolo sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Vecchia Vignole
Trattasi di terreno non facente parte di condominio

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:**
Dati desunti da Fascicolo telematico e Certificazione notarile Notaio Maria Landolfo

Titolare/Proprietario:
OMISSIS nata a Genova il 22/07/1940 per la quota di 1/1 di piena proprietà
proprietaria ante ventennio al 26/10/2005.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Piermaurizio Priori in data 11/07/1995 Repertorio 27597; trascritto a Novi Ligure, in data 22/07/1995, ai nn. 2900/2311.
Note: L'atto di compravendita riguarda u.i.u. con identificativi catastali diversi che successivamente hanno originato l'unità immobiliare urbana identificata alla particella 98 sub 8.

Titolare/Proprietario:
OMISSIS nata a Novi Ligure il 24/09/1979 C.F.OMISSIS **per la quota di 1/2 di nuda proprietà**
OMISSIS nato a Genova il 15/04/1972 C.F.OMISSIS **per la quota di 1/2 di nuda proprietà**
OMISSIS nata a Genova il 22/07/1940 **per la quota di 1000/1000 di usufrutto**
dal 26/10/2005 al 15/10/2010 .
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Piermaurizio Priori in data 26/10/2005 Repertorio 39410;
trascritto a Novi Ligure, in data 07/11/2005, ai nn. 6089/4071.
Note: L'atto di compravendita riguarda le u.i.u. identificate alla particella 98 sub 3 e sub 4 la cui soppressione (insieme ad altre particelle) ha originato l'unità immobiliare urbana identificata alla particella 98 sub 8.

Titolare/Proprietario:
OMISSIS nata a Novi Ligure il 24/09/1979 C.F.OMISSIS **per la quota di 1/2 di piena proprietà**
OMISSIS nato a Genova il 15/04/1972 C.F.OMISSIS **per la quota di 1/2 di piena proprietà**
dal 26/07/2010 ad oggi (attuali proprietari).
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alfonso Carbone in data 26/07/2010 Repertorio 53846/13714;
trascritto a Novi Ligure, in data 04/08/2010, ai nn. 3831/2676.
Note: L'atto di compravendita riguarda immobili censiti al catasto terreni e l'unità immobiliare urbana identificata alla particella 231 la cui soppressione hanno generato le unità immobiliari urbane identificate alla particella 98 sub 6-7-8.

Titolare/Proprietario:
OMISSIS nata a Novi Ligure il 24/09/1979 C.F.OMISSIS **per la quota di 1/2 di piena proprietà**
OMISSIS nato a Genova il 15/04/1972 C.F.OMISSIS **per la quota di 1/2 di piena proprietà**
dal 15/10/2010 ad oggi (attuali proprietari).
In forza di Atto di Donazione - a rogito di Notaio Alfonso Carbone, in data 15/12/2010, ai nn. 54463/14197; trascritto a Novi Ligure, in data 28/12/2010, ai nn. 6099/4312.
Note: L'atto di donazione riguarda il ricongiungimento del diritto di usufrutto, che la dante causa si era conservata relativamente alle unità immobiliari identificate al n. 98 sub 3 e sub 4, alla nuda proprietà. Le particelle suddette hanno poi generato l'attuale unità immobiliare identificata al n. 98 sub 8

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato residenziale unifamiliare
B - Ricovero attrezzi*
* L'unità immobiliare a destinazione ricovero attrezzi identificato alla particella 98 sub 6 è stato generato il 07/11/2016 come unità afferente edificata su corte. Pur essendo catastalmente

successiva agli atti sopra elencati, tale unità deriva dalle medesime particelle trasferite con i predetti atti.

Titolare/Proprietario:
OMISSIS nata a Genova il 22/07/1940 **per la quota di 1/1 di piena proprietà**
proprietaria ante ventennio al **26/07/2010** .
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Piermaurizio Priori , in data 11/07/1995 Repertorio 27597; trascritto a Novi Ligure, in data 22/07/1995, ai nn. 2900/2311.
Note: L'atto di compravendita riguarda immobili censiti al catasto terreni che hanno generato con successivo frazionamento le particelle oggetto della presente procedura.

Titolare/Proprietario:
OMISSIS nata a Novi Ligure il 24/09/1979 C.F.OMISSIS **per la quota di 1/2 di piena proprietà**
OMISSIS nato a Genova il 15/04/1972 C.F.OMISSIS **per la quota di 1/2 di piena proprietà**
dal 26/07/2010 ad oggi (attuali proprietari) .
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alfonso Carbone, in data 26/07/2010 Repertorio 53846/13714; trascritto a Novi Ligure, in data 04/08/2010, ai nn. 3831/2676.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Mappale 330 Terreno a destinazione agricola
D - Mappale 327 Terreno a destinazione agricola
E - Mappale 94 Terreno a destinazione agricola

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via Vecchia Vignole**
Numero pratica: 1 - Permesso Costruire
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori: Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso con creazione di nuova unità immobiliare parzialmente in sanatoria
Oggetto: Ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 14/07/2004 al n. di prot. 1011
Rilascio in data 27/05/2005 al n. di prot. 3392
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato residenziale unifamiliare

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via Vecchia Vignole**
Numero pratica: 2 - Denuncia di Inizio Attività
Intestazione: OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Intervento di ristrutturazione edilizia anche a completamento delle opere previste dal PDC n. 3392 del 27/04/2005
Oggetto: Ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 16/10/2009 al n. di prot. 15002
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato residenziale unifamiliare

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via Vecchia Vignole**
Numero pratica: 3 - Certificato di agibilita'
Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione di Agibilità
Per lavori: di cui al PDC 3392 DEL 27/04/2005 e DIA n. 68/09 del 16/10/2009
Oggetto: Ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 24/01/2011 al n. di prot. 1017
Abitabilità/agibilità in data 24/01/2011 al n. di prot. 1017
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato residenziale unifamiliare

7.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
- Dimensioni esterne del fabbricato leggermente differenti ma rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis comma 1 bis.
- Differenze in merito alla posizione e dimensione delle aperture esterne.
- Mancata realizzazione della scala esterna e balcone di accesso al locale di sgombero, non direttamente collegato con gli altri ambienti del primo piano che risulta attualmente accessibile soltanto tramite scala a pioli.

Regolarizzabili mediante: **SCIA in sanatoria**
Descrizione delle opere da sanare:
Le opere da sanare corrispondono alle difformità sopraelencate. Dette difformità in parte rientrano nelle tolleranze e in parte risultano soggette a sanatoria ai sensi dell'art. 37 del T.U. dell'edilizia. Si precisa altresì che la documentazione fotografica presente nelle pratiche edilizie mostra che tali difformità risalgono all'epoca dei titoli abilitativi elencati alla fine dei quali non è probabilmente stata predisposta una variante di aggiornamento delle modifiche eseguite.
SCIA in sanatoria : € 3.202,50
Sanzione : € 1.032,00
Diritti SCIA : € 80,00
Oneri Totali: **€ 4.314,50**
Note: Si precisa che la mancata realizzazione della scala e del balcone risultano interventi in diminuzione rispetto a quanto previsto dal titolo abilitativo, quindi si ritiene corretto applicare il minimo della sanzione. Gli importi sopra indicati sono stati stimati dalla sottoscritta sulla base degli elementi disponibili ma in assenza di un effettivo sviluppo progettuale che sarebbe necessario per una corretta valutazione dei costi relativi alla pratica edilizia così come per l'esatta definizione della sanzione. Perciò sono da intendersi come importi indicativi. Si precisa altresì che L'importo relativo alle prestazioni professionali è stato indicato comprensivo di IVA e contr. integrativo professionale.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Destinazione d'uso impropria del ripostiglio del primo piano. Si è riscontrato un uso improprio del locale ripostiglio direttamente collegato con i vani principali del primo piano *(Allegato A - Foto n. 10)* in quanto la destinazione legittimata dai titoli abilitativi e agibilità sopra elencati è ripostiglio non essendo verificati i rapporti aero-illuminanti.
Regolarizzabili mediante: **Ripristino destinazione autorizzata**

Note: Non è possibile sanare la destinazione in quanto non risulta soddisfatto il rapporto aero-illuminante, perciò la destinazione consentita risulta quella indicata negli elaborati progettuali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato residenziale unifamiliare

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Immobile realizzato in assenza di titolo abilitativo
Regolarizzabili mediante: **NON SANABILE - DEMOLIZIONE**
Descrizione delle opere da sanare:
L'immobile è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, parzialmente ricadente in fascia di rispetto stradale e a distanza inferiore alla minima prescritta sia dal confine sia dal fabbricato esistente sul mappale confinante. L'eventuale sanatoria risulterebbe dipendente oltre che dalle verifiche sismico-strutturali di cui non si può avere la certezza, anche dal consenso del confinante e dall'Autorizzazione dell'Ente Autostrade SPA.
Il corpo accessorio è stato realizzato:
- a distanza dal confine variabile da mt. 1,00 a mt. 0,75 inferiori a mt. 5,00 prescritta
- a distanza dal fabbricato esistente sul mappale confinante di mt. 6,60 inferiore a mt. 10,00 prescritta
- all'interno della fascia di rispetto di strada extra-urbana (autostrada).

Si ritiene che la sanatoria edilizia sia al momento della redazione del presente rapporto di valutazione impossibile (insanabile) a causa della violazione del vincolo di inedificabilità assoluta della fascia di rispetto autostradale e del mancato rispetto delle distanze minime previste. Sebbene lo strumento urbanistico locale (PRG) consenta la realizzazione di ricoveri attrezzi nella sottozona di riferimento, la sanatoria edilizia risulta preclusa in quanto **subordinata a pareri favorevoli di enti terzi**, il cui rilascio presenta carattere discrezionale e non garantito.
In considerazione inoltre della tipologia, consistenza e stato di conservazione e manutenzione del corpo accessorio, l'eventuale sanatoria, previo ottenimento dei consensi e verifiche strutturali, risulterebbe antieconomica. Per tutto quanto esposto il ricovero attrezzi è da considerarsi non sanabile e pertanto dovrà essere demolito.

Demolizione e smaltimento materiale di risulta: € 3.050,00
Oneri Totali: **€ 3.050,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: I costi esposti per la demolizione dei fabbricati sono indicati a titolo di stima, calcolati sugli elementi noti e sulle tariffe vigenti, e restano pertanto soggetti a conguaglio o variazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Ricovero attrezzi

Terreno agricolo – Corpo C mappale 330

Nessuna difformità riscontrata. Si segnala solo la presenza di un caravan (dall'esame visivo si suppone non marciante) all'interno del mappale

Note generali sulla conformità:
Si è riscontrata la presenza di un caravan all'interno del terreno *(Allegato A – Foto n. 21)* già segnalata al Custode giudiziario, che ha provveduto a verificarne la proprietà e comunicare gli esiti della ricerca depositando relazione nel fascicolo telematico in data 03/06/2026.
Per le spese di demolizione si rimanda al Corpo D - Mappale 327.
Dati precedenti relativi ai corpi: C - Mappale 330 Terreno a destinazione agricola

Terreno agricolo – Corpo D mappale 327

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Si è riscontrata la presenza di due fabbricati adiacenti, di cui uno con struttura in lamiera e l'altro con struttura metallica e tamponamento con pannelli prefabbricati. I fabbricati sviluppano una superficie di circa 83 mq *(Allegato A – Foto n. 22-23-24).*
Regolarizzabili mediante: NON SANABILE - DEMOLIZIONE

Descrizione delle opere da sanare:
I fabbricati realizzati in assenza di titolo abilitativo ricadono in fascia di rispetto autostradale (inedificabilità) e sono in precarie condizioni di conservazione e sicuramente non conformi alla normativa sismico-strutturale vigente. Non risultano pertanto sanabili e necessita demolizione.
Demolizione manufatti e smaltimento materiale di risulta: € 10.980,00
Oneri Totali: **€ 10.980,00**
Note: I costi esposti per la demolizione dei fabbricati sono indicati a titolo di stima, calcolati sugli elementi noti e sulle tariffe vigenti, e restano pertanto soggetti a conguaglio o variazione, dall'esame visivo non risulta evidente la presenza di materiali il cui smaltimento richieda procedure particolari ma non essendo completamente accessibili non si esclude che possa verificarsi tale ipotesi. In considerazione anche di questo fattore è stata applicata la riduzione percentuale al valore totale del lotto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note generali sulla conformità:
Si è inoltre riscontrata all'interno del terreno la presenza di un automezzo (evidentemente non marciante) e un carrello con natante *(Allegato A - Foto n. 25-26)*. Tale situazione è già stata segnalata al Custode giudiziario, che ha provveduto a verificarne la proprietà e comunicare gli esiti della ricerca depositando relazione nel fascicolo telematico in data 03/06/2026.
La sottoscritta ha interpellato la ditta Autodemolizioni Giacobbe Srl. cha ha inviato tramite mail un preventivo per la demolizione del caravan (presente sul mappale 330), dell'auto e carrello con natante (presenti sul mappale 327) di € 1.800 + IVA. A tale cifra occorre aggiungere il costo per rendere accessibili tali mezzi mediante taglio della fitta vegetazione traino dei mezzi stessi in prossimità della strada pubblica stimato in €. 700 + IVA.
Dati precedenti relativi ai corpi: D - Mappale 327 Terreno a destinazione agricola

Terreno agricolo – Corpo E mappale 94

Nessuna difformità riscontrata.
Si precisa che la fitta vegetazione ha consentito un esame visivo dei luoghi limitato
Dati precedenti relativi ai corpi: E - Mappale 94 Terreno a destinazione agricola

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
In forza della delibera:	DGRN. 16-30017 DEL 08/05/2000 E SUCCESSIVE VARIANTI PARZIALI
Zona omogenea:	Area agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art. 37 - Comparti per attività agricole (CA) 1) Finalità della norma: La finalità della norma riguarda conformemente ai disposti dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i. la valorizzazione, il recupero e la tutela del patrimonio agricolo. 2) Perimetrazione dei comparti: Il perimetro dei comparti CA comprende le parti del territorio non perimetrate come aree residenziali, produttive, commerciali o destinate ad infrastrutture viabili, conservate allo stato naturale e/o destinate alle attività agricole. Esse sono individuate nelle tavole n° 2a e 2b in Scala 1:5000 del P.R.G.C.. 3) Destinazioni d'uso ammesse: Nel comparto CA sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - la residenza dei proprietari e degli addetti alle attività agricole esistenti o

	insediabili nella zona (commi 4, 5, 6, 7, 8, 9 del presente articolo); - le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, silos, serre, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc. nonché locali per ricovero degli animali e dei prodotti agricoli (comma 10 del presente articolo); - costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli annesse alle aziende agricole (comma 10 del presente articolo); - costruzioni per l'allevamento industriale degli animali (comma 10 del presente articolo); - residenze non rurali esistenti o che attuano il recupero di immobili dismessi (commi 12 e 13 del presente articolo); - attività turistiche, ricettive, ricreative compatibili con le zone agricole(comma 15 del presente articolo). Relativamente alle modalità per il rilascio delle concessioni per nuova edificazione di residenze rurali si intendono qui esplicitamente richiamati i disposti dell'art. 25 L.R. 56/77, comma 3 e seguenti. Per la valutazione delle quantità edificabili e della capacità insediativa residenziale del comparto CA ogni mq. di SUL (superficie utile lorda) sarà ritenuto equivalente a 3 mc. 4) Tipi di intervento consentiti per le residenze rurali: con riferimento alle definizioni di cui al Regolamento Edilizio vigente, art. 4 bis, che s'intendono qui integralmente richiamate, i tipi di intervento consentiti sono: 1) conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate e che non comportino modifiche alle destinazioni d'uso; 2) interventi di restauro e di risanamento conservativo 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 ad essi compatibili; Comune di Serravalle Scrivia 94 3) interventi di ristrutturazione edilizia rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Per la realizzazione delle quantità residenziali è ammesso: - l’utilizzo di quantità edificate non residenziali preesistenti; - il tamponamento di residui porticati non più utilizzabili ad uso agricolo; - l’ampliamento di edifici esistenti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono inoltre subordinati a che: - nel caso di interventi comprendenti uno o più unità abitative essi siano unitariamente estesi al risanamento di tutti gli edifici che le compongono; - vengano abbattuti gli edifici rustici non riutilizzabili né per usi accessori alla residenza né per usi agricoli e venga data adeguata sistemazione all'area; - le aggiunte volumetriche siano, ove possibile, collocate in corrispondenza delle aree precedentemente occupate dai fabbricati demoliti; - la sagoma del volume eventualmente aggiunto sia connessa a quello preesistente in modo che l'intero fabbricato abbia copertura unitaria. Detti interventi non possono condurre a quantità edilizie superiori a mq. 500 o a mc. 1500 per ogni azienda agricola. 4) interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o non recuperabili alle destinazioni d'uso consentite; 5) interventi di demolizione e ricostruzione e di costruzione di aree libere: tali interventi sono ammessi solo per i soggetti di cui al 3° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i. e con riferimento ai criteri esplicitati ai commi 7), 8), 9) del presente articolo. 5) Modi di intervento per le residenze rurali: gli interventi di cui al comma precedente sono attuati con i seguenti modi di intervento: a) tramite dichiarazione di "inizio attività" conforme ai disposti di legge per gli interventi riferiti ai punti 1, 2 e 3 del precedente comma 4; b) tramite permesso di costruire per gli altri casi. 6) Soggetti legittimati ad intervenire per la edificazione (costruzione o

	ricostruzione) delle residenze rurali: i permessi di costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate ai soli soggetti citati al 3° comma punti a), b), e c) dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.. Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui al presente comma é subordinato ad atto di impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile a servizio dell'attività agricola, documenti le classi di colture in atto e in progetto, ai sensi del 18° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i., preveda il vincolo di trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'art. 25 della stessa legge, nonché le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti. Tale atto é trascritto sui registri della proprietà immobiliare a cura della Amministrazione Comunale ed a spese del titolare del permesso di costruire. 7) Parametri quantitativi per le residenze rurali: i parametri quantitativi da osservare per determinare le quantità edificabili delle abitazioni rurali in nuova costruzione sono i seguenti e si attuano con riferimento alle colture in atto e in progetto: in ogni caso le superfici utili lorde per le residenze al Comune di Serravalle Scrivia servizio dell'azienda non devono superare nel complesso i 500 mq. di SUL. o i 1500 mc. di volume. terreni a colture protette in serre fisse Uf mc/mq 0,06 terreni a colture orticole o floricole specializzate Uf mc/mq 0,05 terreni a colture legnose specializzate Uf mc/mq 0,03 terreni a seminativo a prato permanente Uf mc/mq 0,02 terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole Uf mc/mq 0,01 terreni a pascolo e prato pascolo permanente Uf mc/mq 0,001 8) Parametri edilizi e urbanistici: Hv. edifici residenziali m. 7,50 Hv. edifici per attività agricole m. 7,50 esclusi i volumi tecnici Ds. previste dalle fasce di rispetto topograficamente individuate individuate; Dc m. 5,00 Df esterni all'intervento metà del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10,00 in aderenza 9) Computo delle quantità edificabili: le quantità edificabili per le abitazioni rurali sono computate per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici residenziali esistenti. Nel computo delle quantità edificabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature per la conduzione dell'attività Per la disciplina dell'accorpamento della superficie fondiaria computabile ai fini delle quantità edificabili si rimanda all'art. 25 L.R. 56/77 che qui s'intende espressamente richiamato per la materia. Comune di Serravalle Scrivia 96 10) Norme per le costruzioni ad uso rurale non residenziali: nessun limite planivolumetrico é fissato per le costruzioni, attrezzature, infrastrutture, quali stalle, silos, serre, magazzini, rimesse agricole, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione dei fondi salvo particolari istruzioni impartite dall'Amministrazione per un corretto inserimento ambientale; le stalle, le concimaie, gli allevamenti dovranno rispettare le condizioni di igiene fissate dalle norme sanitarie e non sono ammessi a meno di ml. 150 dai confini di diverse destinazioni d'uso del suolo e a meno di ml. 100 dalle più vicine abitazioni. I fabbricati agricoli devono rispettare gli allineamenti stradali previsti dalla fasce di rispetto topograficamente individuate, la distanza dai confini di ml. 5,00 e dai fabbricati antistanti ml. 10,00, e non é, comunque, consentita l'edificazione a confine d'area a diversa destinazione d'uso. A norma dell'art. 17 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. non è dovuto il contributo di costruzione per interventi da realizzare in zona agricola, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 09/05/75 n. 153. E' comunque fatto obbligo ad ogni costruzione di dotarsi di impianti di urbanizzazione primaria aventi i necessari requisiti funzionali e di igiene a giudizio dell'Amministrazione Comunale. 11) Norme per edifici e impianti tecnologici di pubblica utilità nelle zone agricole: nelle zone agricole é inoltre ammessa l'edificazione di fabbricati per

	pubblici servizi di proprietà del Comune, della Provincia, della Regione, dello Stato e gestiti dagli stessi; per tali costruzioni non sono vincolanti i parametri planivolumetrici e di distanza propri dell'area; potrà inoltre venire consentita la realizzazione di attrezzature tecnologiche quali impianti elettrici, di depurazione, di incenerimento e simili, purché risolta in termini progettuali evoluti e non contrastanti con l'ambiente, nonché la formazione di depositi scoperti temporanei con le limitazioni fissate di volta in volta dalla C.I.E.. 12) Destinazioni d'uso residenziali non rurali: è ammessa la destinazione d'uso residenziale e le funzioni con essa compatibili per gli edifici esistenti alla data dello 01/01/97 e per tutti gli edifici compresi negli agglomerati rurali perimetrati dal presente PRGC (Crenna inferiore, Crenna superiore). Finalizzati alla stessa destinazione d'uso sono consentiti interventi di recupero di quantità edificate, volumetricamente definite anche in caso di edifici diroccati per i quali sia dimostrabile il volume originario tramite presentazione di documentazione catastale, storica e/o fotografica, che dovrà essere valutata dalla Commissione Edilizia, dismesse dagli usi agricoli alla data dello 01/01/2005. La stessa destinazione d'uso sarà consentita anche per gli edifici che potranno essere dismessi successivamente a tale data e che permarranno in condizione di disuso per un periodo di almeno anni uno. Per quantità edificate volumetricamente definite si intendono edifici chiusi almeno su tre lati aventi caratteristiche di manufatto edilizio non provvisorio, non realizzato quindi con materiali precari quali ondulati, cartoni, plasticati, etc. La quota di imposta della copertura non potrà essere modificata; all'interno della sagoma così definita possono essere creati nuovi interpiani. Nel caso di edifici volumetricamente definiti, che consentono il recupero del solo piano terra, è consentita la sopraelevazione necessaria al raggiungimento dell'altezza minima abitabile per usufruire anche del primo piano. Comune di Serravalle Scrivia 97 Per gli edifici esistenti a carattere turistico- ricettivo, cartograficamente individuati nelle tavole di P.R.G.C. con apposita simbologia "T/R", la struttura ad uso ricettivo potrà usufruire di un ampliamento "una tantum" non eccedente i mq. 50 finalizzata agli adeguamenti igienico – sanitari dell'attività esistente. 13) Tipi di intervento consentiti per destinazioni d'uso residenziali non rurali: per tutti i fabbricati esistenti e da recuperare con destinazione residenziale sono consentiti interventi di: 1) conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso; 2) interventi di restauro e risanamento conservativo di immobili anche ad uso rurale rivolti a conservare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici formali strutturali dell'organismo stesso, ne consentano il riuso con destinazione residenziale; tali interventi, concedibili una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C., sono cumulabili con quanto previsto al successivo punto 3) solo se riferiti ad edifici residenziali esistenti alla data dello 01/01/2005 e mono o bifamiliari; 3) ristrutturazione edilizia come prevista dal Regolamento Edilizio, art. 4bis comportante anche modesti ampliamenti: alle Ua residenziali comprese in edifici mono e bifamiliari é consentito per una sola volta, un incremento, di superficie utile lorda (SUL) pari al 20% della SUL residenziale esistente alla data dello 01/01/2005 (documentata catastalmente o con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà e adeguata documentazione fotografica interna del fabbricato oggetto di ristrutturazione) e con un massimo di 50,00 mq. di SUL per ciascuna Ua; 25 mq. di SU per ciascuna Ua sono comunque consentiti. Gli interventi di cui sopra possono essere concessi una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C.. 4a) recupero nuova costruzione di quantità edilizie da destinare ad autorimesse privilegiando in modo prioritario il recupero di volumetrie esistenti, nei limiti previsti dall'art. 4 delle presenti norme; 4b) recupero / nuova costruzione di quantità edificate che configurano

realizzazioni di SUL quali depositi attrezzi, legnaie, ripostigli, ecc. con un limite massimo di SUL pari a mq. 50 per ogni unità abitativa: l'utilizzo del presente articolo (comma 13) punto 4 sub b)) esclude la possibilità di utilizzo dell'art. 43 delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione. L'HV delle nuove costruzioni non potrà superare i mt. 2,40; dc, df e ds come previsti al comma 8 del presente articolo; 4c) opere che escludono realizzazione di SUL quali campi da tennis e piscine, tettoie e porticati aperti da almeno tre lati, nel limite massimo di mq. 30, e comunque nel rispetto dei parametri previsti al comma 8 del presente articolo;
14) Norme per le costruzioni ricadenti in aree di rischio geologico, vincolo idrogeologico, vincolo ambientale, vincolo archeologico, fasce di rispetto: per edifici ricadenti nelle aree di cui sopra si richiamano i disposti dell'art. 9 del presente PRGC. Comune di Serravalle Scrivia 98 15) Norme per le attività agrituristiche - ricreative nelle zone agricole: nelle zone a destinazione agricola é ammesso l'insediamento di aziende o attività turistiche ricettive, ricreative compatibili con le zone agricole con la possibilità di operare per recupero di edifici preesistenti ai sensi dei precedenti commi o per nuova costruzione secondo i seguenti parametri:
- Rc. 20% del fondo direttamente asservito; - Hv. ml. 7,50;
- P.f.t. n. 2. In ogni caso la cubatura residenziale complessiva dell'abitazione dell'imprenditore agricolo e dell'alloggio agrituristico non può essere superiore a 1500 mc. e gli interventi di nuova costruzione potranno essere assentiti solo per i soggetti di cui al 3° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.. Si richiamano, inoltre, i disposti dell'art.2 della L.R. 23/03/95 n° 38. Per quanto riguarda i limiti di ricettività si richiamano i disposti dell'art. 3 della stessa L.R..
16) Cautele e prescrizioni idrogeologiche per il comparto CA: per tutti gli interventi ammissibili sono, comunque, richiamate le prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella Relazione Geologico-Tecnica Generale, relativi elaborati e successive integrazioni. Nelle aree edificate, incluse nella classe 3 di fattibilità geologica, sono consentite le sole trasformazioni che non comportano aumento del carico antropico con i seguenti limiti: adeguamenti igienico-sanitari e/o ampliamenti contenuti nel limite massimo di 25 mq per ogni ue (unità edilizia). Le richieste di permesso di costruire relative ad interventi inclusi nella classe 3 sopradescritta dovranno essere corredate dalla Relazione Geologico-Tecnica redatta ai sensi del D.-M. 11/03/1988 e da relazione geologica specifica relativa alle condizioni al contorno.
17) Edifici di pregio compresi in aree di valore ambientale: si individuano cartograficamente, mediante simbologia a rombo, le ville e o gli agglomerati minori, di riconosciuto valore ambientale, destinate ad usi esclusivamente residenziali che necessitano di attività di presidio riguardanti le porzioni di territorio ad esse asservite, non più assicurato dall'esistenza di attività agricole consolidate a livello territoriale. Al fine di provvedere a tale presidio è ammessa nelle aree non vincolate a verde privato (parco), la nuova costruzione di un edificio residenziale isolato, per ciascuna villa o agglomerato esistenti e individuati, finalizzato all'insediamento di un nucleo famigliare che esplichi attività di guardianaggio e/o di presidio e tutela della porzione di territorio a cui è riconosciuta la necessità di salvaguardia. Tali nuove costruzioni potranno essere realizzate previa osservanza delle perscrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella relazione geologico-tecnica generale, relativi elaborati e successive integrazioni, e dovranno essere inserite nell'ambiente in modo consono ed armonizzarsi con l'edificio principale cui sono connesse e dovranno essere contenute nel limite di mq. 150 di SUL. Sono richiamati i disposti del comma 8 del presente articolo per gli ulteriori parametri edilizi ed urbanistici. Il nuovo insediamento sarà relazionato alla entità edilizia da tutelare tramite atto di impegno unilaterale propedeutico al rilascio del permesso di costruire: l'atto farà Comune di Serravalle Scrivia 99 menzione dell'avvenuto utilizzo della "simbologia a rombo" e dettaglierà le obbligazioni "manutentive" fissate dal PRGC (es. sfalcio della vegetazione a cadenza

	stagionale, pulizia dei fossi, manutenzione dei sentieri, esecuzione di opere di ingegneria naturalistica idonee ad evitare/controllare movimenti franosi ecc.). L'atto di impegno sarà trascritto nei registri immobiliari al fine di garantire, a carico del titolare del permesso di costruire o suoi aventi causa, l'obbligazione di presidio e tutela per la durata di vigenza della norma che impone tale obbligo. In caso di inadempimento dovrà essere prevista una sanzione che sarà definita dall'Amministrazione Comunale prima del rilascio del permesso di costruire e riportata nell'atto di impegno unilaterale. 18) Aree agricole speciali: la tavola di P.R.G.C. n° 2 in scala 1:5000 individua due aree con destinazione agricola finalizzata a future scelte organizzative del territorio comunale. In regime transitorio nell'area sono ammesse solo attività agro - silvo - culturali con divieto di trasformazioni edilizie ed urbanistiche; sono vietati altresì gli interventi ammissibili ai sensi dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.. Nell'area così perimetrata sono ammesse destinazioni d'uso residenziali rurali e non rurali riferite ad edifici esistenti attuabili esclusivamente tramite gli interventi di cui al comma 4) del presente articolo punti 1), 2) e 3) e al comma 13) del presente articolo punti 1), 2), 3), e 4). Le costruzioni ad uso rurale non residenziale sono ammesse solo se riguardanti interventi di completamento di attività rurali insediate e comunque localizzate nel raggio di mq. 50 dal fabbricato principale esistente: le nuove costruzioni qualora ammissibili dalle presenti norme, dovranno armonizzarsi per tipologie edilizie e materiali con la qualità degli edifici preesistenti ed essere consone al valore ambientale dell'area . E' ammessa la costruzione dei depositi attrezzi agricoli non pertinenziali, normati al successivo comma 20, nel rigoroso rispetto dell'inserimento ambientale nel contesto giustificato da apposito elaborato compreso nella richiesta di permesso di costruire. 19) Disposizioni particolari: all'edificio a destinazione residenziale plurifamiliare, denominato "il Casino", puntualmente individuato in cartografia, sito nell'area collinare, in fregio alla strada provinciale per Gavi, è riconosciuta legittimamente la destinazione residenziale plurifamiliare da epoca antecedente il 1967. In considerazione delle caratteristiche dell'edificio, ristrutturato nel 1965, e con specifico riferimento alle caratteristiche del piano sottotetto, si consente il recupero ad uso residenziale di detta porzione dell'edificio principale senza alcun incremento della superficie utile esistente. Il modo di intervento ammesso è il permesso di costruire ex art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e ss.mm.ii., dovendo prevedere i necessari allacciamenti alla rete fognaria comunale esistente nel sottostante comparto CPZ2. 20) Depositi attrezzi agricoli non pertinenziali: in tutte le aree agricole, se non soggette a vincoli specifici di inedificabilità, è ammessa la costruzione di depositi attrezzi, ad esclusivo uso della coltivazione dei fondi, con le seguenti caratteristiche: Comune di Serravalle Scrivia 100 edificabilità, computata in SUL, contenuta in 1/100 della superficie del terreno su cui insiste il fabbricato, con un massimo di SUL di 27 mq; altezza interna non superiore a ml 2,40; piani fuori terra n° 1; è permessa la costruzione di un piano completamente interrato esclusivamente sottostante la parte di fabbricato costituente SUL; è permessa la costruzione di un porticato aperto su tre lati, in aderenza al fabbricato per una superficie coperta massima pari ad 1/3 della SUL del deposito; distanza minima da confini: mt. 5,00 con esclusione di deroghe tramite assenso del confinante; distanza minima da fabbricati mt. 10,00; gli edifici dovranno essere tinteggiati con i colori tipici della zona, escludendo il colore bianco, essere dotati di tetto inclinato a 2 o 4 falde, copertura in laterizio, serramenti di foggia tradizionale.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato residenziale unifamiliare

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.

In forza della delibera:	DGRN. 16-30017 DEL 08/05/2000 E SUCCESSIVE VARIANTI PARZIALI
Zona omogenea:	Area agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art. 37 - Comparti per attività agricole (CA) 1) Vedere corpo precedente Abitazione di tipo civile [A2]

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Ricovero attrezzi

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
In forza della delibera:	DGRN. 16-30017 DEL 08/05/2000 E SUCCESSIVE VARIANTI PARZIALI
Zona omogenea:	Area agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art. 37 - Comparti per attività agricole (CA) 1) Vedere corpo precedente Abitazione di tipo civile [A2]

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Mappale 330 Terreno a destinazione agricola

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
In forza della delibera:	DGRN. 16-30017 DEL 08/05/2000 E SUCCESSIVE VARIANTI PARZIALI
Zona omogenea:	Area agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art. 37 - Comparti per attività agricole (CA) 1) Vedere corpo precedente Abitazione di tipo civile [A2]

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Mappale 327 Terreno a destinazione agricola

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
In forza della delibera:	DGRN. 16-30017 DEL 08/05/2000 E SUCCESSIVE VARIANTI PARZIALI
Zona omogenea:	Area agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art. 37 - Comparti per attività agricole (CA) 1) Vedere corpo precedente Abitazione di tipo civile [A2]

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Mappale 94 Terreno a destinazione agricola

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Fabbricato residenziale unifamiliare**

Fabbricato unifamiliare su due piani fuori terra *(Allegato A - Foto n. 1-2)* composto da:
- al piano terreno: ingresso, cucina, dispensa , pranzo, soggiorno e bagno *(Allegato A - Foto n. 4-5-6)*, oltre a locale di sgombero e portico *(Allegato A - Foto n. 7)* con accesso dall'esterno tramite giardino e cortile comuni al sub 6 *(Allegato A Foto n. 3)*.
- al primo piano: due camere, due ripostigli, disimpegno e locale di sgombero con accesso dall'esterno tramite scala a pioli *(Allegato A - Foto n. 8-9-10-11-12)*.

L'area scoperta della particella 98 identificata al sub 7 *(Allegato G – Elaborato planimetrico e Allegato A - Foto n. 3)*, di mq. 1330, costituisce un bene comune ai sub 6 e 8, entrambi oggetto di procedura e facenti parte del lotto unico. Il terreno su cui insistono i fabbricati di superficie pari a mq.1467, forma un unico corpo con gli altri immobili del lotto unico essendo tutti confinanti tra di loro.
Il fabbricato oggetto di recente ristrutturazione ha finiture di carattere medio con distribuzione interna razionale compatibilmente con la tipologia di fabbricato.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Superficie complessiva di circa mq **1.610,00** (somma delle superfici sviluppate per ogni piano compresa l'area esterna)
E' posto al piano: terra e primo
L'edificio è stato costruito nel: Dato non disponibile
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati nessuno

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto di recenti interventi di ristrutturazione è sostanzialmente in buone condizioni di conservazione e manutenzione.
Si rilevano alcune infiltrazioni di acqua dalla canna fumaria della caldaia *(Allegato A - Foto n. 14)* e dal tetto del portico *(Allegato A - Foto n. 16)*. Si segnala inoltre una macchia nel soffitto della cucina dovuta ad infiltrazioni dal bagno del primo piano *(Allegato A - Foto n. 13)* in merito alla quale i conduttori hanno comunque riferito che è già stato effettuato un intervento di riparazione. Nella cucina sono inoltre presenti segni di umidità di risalita nelle murature esterne, compatibili con la tipologia di casa priva di piano interrato. Dall'esame visivo del tetto si è inoltre riscontrato che tegole e canali di gronda non risultano posati a perfetta regola d'arte, situazione che potrebbe comportare uno sversamento d'acqua in quanto il canale non è dotato dell'elemento che si innesta sotto alle tegole e le tegole sporgono in maniera non sufficiente a garantire la caduta dell'acqua all'interno del canale *(Allegato A - Foto n. 15)*.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica**

	condizioni: **sufficienti**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **pvc** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** condizioni: **da normalizzare** Note: *(Allegato A - Foto n. 15)*.
Pavim. Esterna	materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **interna** rivestimento: **legno** condizioni: **buone** Note: Scala prefabbricata con struttura metallica e pedate in legno

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Nella pratica di richiesta dell'Agibilità è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto datata 10/01/2008 rilasciata dalla ditta TD Impianti Snc. Non si può stabilire dall'esame visivo se siano state apportate modifiche successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto autonomo
Stato impianto	I conduttori dichiarano che l'impianto è funzionante
Potenza nominale	32 KW (desunta dalla documentazione mostrata dai conduttori)
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Nella pratica di richiesta dell'Agibilità è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto datata 20/12/2006 rilasciata dalla Ditta IDROTERMICA GENOVESE. Non si può stabilire dall'esame visivo se siano state apportate modifiche successive.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: Non si è a conoscenza dell'esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza è stata determinata calcolando la superficie lorda per intero dei vani principali e accessori diretti , mentre si è ritenuto opportuno applicare un indice mercantile di 0,50 (50%) al locale di sgombero del piano terreno e un indice mercantile di 0,20 (20%) al porticato con forno e al locale di sgombero del primo piano in quanto accessibile solo con scala a pioli. Si è inoltre attribuito un indice mercantile di 0,02 (2%) all'area scoperta che attualmente risulta comune al fabbricato principale ad uso residenziale e al ricovero attrezzi ma che di fatto costituisce pertinenza esclusiva del fabbricato residenziale, anche in considerazione dell'insanabilità del ricovero attrezzi e della successiva fusione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PT- Vani principali + accessori diretti	superf. esterna lorda	86,00	1,00	86,00
PT - Locale di sgombero	superf. esterna lorda	38,00	0,50	19,00
PT - Porticato con forno	superf. esterna lorda	32,00	0,20	6,40
1°P - Vani principali e accessori diretti	superf. esterna lorda	74,00	1,00	74,00
1° P - Locale di sgombero	superf. esterna lorda	50,00	0,20	10,00
Giardino cortile	superf. esterna lorda	1.330,00	0,02	26,60
		1.610,00		**222,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2025

Zona: ERRAVALLE SCRIVIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville - villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 870

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B - Ricovero attrezzi**

Accessorio al fabbricato residenziale del punto precedente in corpo separato con struttura prefabbricata in lamiera ad un piano fuori terra *(Allegato A - Foto n. 17 - 18).*
L'area scoperta della particella 98 identificata al sub 7 *(Allegato G – Elaborato planimetrico e Allegato A - Foto n. 3)*, di mq. 1330, costituisce un bene comune ai sub 6 e 8, entrambi oggetto di procedura e facenti parte del lotto unico. Il terreno su cui insistono i fabbricati di superficie pari a mq.1467, forma un unico corpo con gli altri immobili del lotto unico essendo tutti confinanti tra di loro.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Superficie complessiva di circa mq **23,00**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 2015 (data presunta in base alla denuncia di variazione catastale con cui è stata costituita l'unità immobiliare)
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.37 media
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Stato impianto	

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: Non si è a conoscenza dell'esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza è stata determinata calcolando la superficie lorda per intero del corpo accessorio. A tale consistenza, in considerazione di quanto esposto al paragrafo sulla regolarità edilizia si è ritenuto opportuno applicare il valore unitario attribuito al sedime nella valutazione del corpo A, in quanto valore dell'area risultante dopo la demolizione del manufatto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PT - Ricovero attrezzi	superf. esterna lorda	23,00	1,00	23,00
		23,00		**23,00**

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **C - Mappale 330 Terreno a destinazione agricola**

Terreno a destinazione agricola di forma regolare e morfologia pianeggiante *(Allegato A - Foto n. 19 - 20)*.
Il terreno che non ha accesso diretto da strada pubblica, si estende in prolungamento alla particella 98, sulla quale insistono il fabbricato residenziale e l'accessorio, fino all'autostrada. Il terreno forma un unico corpo con gli altri immobili del lotto unico essendo tutti confinanti tra di loro.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Superficie complessiva di circa mq **1.370,00**
il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante
Sistemazioni agrarie nessuna
Sistemi irrigui presenti nessuno
Colture erbacee nessuna
Colture arboree nessuna
Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: Terreno incolto occupato da vegetazione spontanea.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Stato impianto	

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: Non si è a conoscenza dell'esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza corrisponde alla superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo incolto	superf. esterna lorda	1.370,00	1,00	1.370,00
		1.370,00		**1.370,00**

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **D - Mappale 327 Terreno a destinazione agricola**

Terreno a destinazione agricola di forma irregolare e morfologia pianeggiante *(Allegato A - Foto n. 19-22-23-24 e Allegato E – Estratto di mappa)*. Il terreno ha accesso diretto dalla strada pubblica e risulta collocato in mezzo alle particelle 330 e 94, con le quali forma un unico corpo

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Superficie complessiva di circa mq **2.055,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante
Sistemazioni agrarie nessuna
Colture erbacee nessuna
Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna
Stato di manutenzione generale: pessimo
Condizioni generali dell'immobile: Terreno incolto occupato da vegetazione spontanea anche di alto fusto.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Stato impianto	

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: Non si è a conoscenza dell'esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza corrisponde alla superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo incolto	superf. esterna lorda	2.055,00	1,00	2.055,00
		2.055,00		**2.055,00**

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **E - Mappale 94 Terreno a destinazione agricola**

Terreno a destinazione agricola di forma triangolare e morfologia pianeggiante *(Allegato A - Foto n. 19-27-28 e Allegato E – Estratto di mappa)*. Il terreno ha accesso diretto dalla strada pubblica e forma un unico corpo con gli altri immobili del lotto unico essendo tutti confinanti tra di loro.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Superficie complessiva di circa mq **990,00**
il terreno risulta di forma triangolare ed orografia pianeggiante
Sistemazioni agrarie nessuna
Colture erbacee nessuna
Colture arboree nessuna
Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: pessimo
Condizioni generali dell'immobile: Terreno incolto occupato da vegetazione spontanea anche ad alto fusto talmente fitta da risultare inaccessibile.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Stato impianto	

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: Non si è a conoscenza dell'esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza corrisponde alla superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo incolto	superf. esterna lorda	990,00	1,00	990,00
		990,00		**990,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Gli immobili sono stati stimati per mezzo di procedimenti di natura comparativa, in base alle reali caratteristiche di beni analoghi, ubicati nella zona in oggetto, per segmento di mercato: l'attribuzione del valore esposto nella presente perizia è stato determinato sulla base degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione del fabbricato e in considerazione delle condizioni di mercato riferite al Comune di Serravalle Scrivia e alla zona in cui sono ubicati. Si è tenuto conto altresì del delicato momento che sta attraversando il mercato immobiliare e delle problematiche relative alla regolarità edilizia così come esposte nel relativo paragrafo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia ;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria ;
Uffici del registro di Novi Ligure;
Ufficio tecnico di Serravalle Scrivia ;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino immobiliare, Geopoi;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):
BORSINO IMMOBILIARE : Tipologia Ville e villini in zona agricola periferica Valore minimo €/mq.504 - Valore massimo €/mq. 676
GEOPOI : Tipologia Ville e villini in zona agricola extraurbana Valore minimo €/mq.580 - Valore massimo €/mq. 870.

8.3 Valutazione corpi:

A - Fabbricato residenziale unifamiliare. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 136.780,00.
Il criterio di stima utilizzato è il metodo comparativo. Il più probabile valore di mercato del bene viene determinato in riferimento ai prezzi di immobili con analoghe caratteristiche correnti sulla piazza e applicando parametri correttivi relativi alla zona, alla vetustà e alle condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto della valutazione.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
PT- Vani principali + accessori diretti	86,00	€ 700,00	€ 60.200,00
PT - Locale di sgombero	19,00	€ 700,00	€ 13.300,00
PT - Porticato con forno	6,40	€ 700,00	€ 4.480,00
1°P - Vani principali e accessori diretti	74,00	€ 700,00	€ 51.800,00
1° P - Locale di sgombero	10,00	€ 700,00	€ 7.000,00
Giardino cortile	26,60	€ 700,00	€ 18.620,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 136.780,00
Valore Finale	**€ 136.780,00**
Valore corpo	€ 136.780,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 136.780,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 136.780,00

B - Ricovero attrezzi. Magazzini e locali di deposito [C2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 345,00.
L'immobile presenta difformità insanabili e passibili di demolizione i cui costi sono superiori al valore intrinseco del bene, si è ritenuto perciò di indicare il valore stimato dell'area libera

risultante dalla demolizione, sul quale incidono comunque le spese per la regolarizzazione, consistenti nella demolizione e successiva regolarizzazione catastale.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
PT - Ricovero attrezzi	23,00	€ 15,00	€ 345,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 345,00
Valore Finale			**€ 345,00**
Valore corpo			€ 345,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 345,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 345,00

C - Mappale 330 Terreno a destinazione agricola.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.287,80.

Trattandosi di terreno agricolo il valore unitario è stato desunto dai Valori Agricoli Medi della provincia di Alessandria Pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per l'Annualità 2025, nel caso specifico essendo attualmente incolto è stata applicata la tariffa della qualità prato.

(Dati Pronunciamento Commissione Provinciale Pubblicazione sul BUR) REGIONE AGRARIA N°: 9 N.7/A MEDIE VALLI SCRIVIA E ORBA Comuni di: BELFORTE MONFERRATO, ..., SERRAVALLE SCRIVIA, SILVANO D`ORBA, TAGLIOLO MONFERRATO, TASSAROLO)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Terreno agricolo incolto	1.370,00	€ 0,94	€ 1.287,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.287,80
Valore Finale			**€ 1.287,80**
Valore corpo			€ 1.287,80
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.287,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.287,80

D - Mappale 327 Terreno a destinazione agricola.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.931,70.

Trattandosi di terreno agricolo il valore unitario è stato desunto dai Valori Agricoli Medi della provincia di Alessandria Pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per l'Annualità 2025, nel caso specifico essendo attualmente incolto è stata applicata la tariffa della qualità prato.

(Dati Pronunciamento Commissione Provinciale Pubblicazione sul BUR) REGIONE AGRARIA N°: 9 N.7/A MEDIE VALLI SCRIVIA E ORBA Comuni di: BELFORTE MONFERRATO, ..., SERRAVALLE SCRIVIA, SILVANO D`ORBA, TAGLIOLO MONFERRATO, TASSAROLO)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Terreno agricolo incolto	2.055,00	€ 0,94	€ 1.931,70
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.931,70
Valore Finale			**€ 1.931,70**
Valore corpo			€ 1.931,70
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.931,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.931,70

E - Mappale 94 Terreno a destinazione agricola.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 930,60.

Trattandosi di terreno agricolo il valore unitario è stato desunto dai Valori Agricoli Medi della provincia di Alessandria Pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per l'Annualità 2025, nel caso specifico essendo attualmente incolto è stata applicata la tariffa della qualità prato.

(Dati Pronunciamento Commissione Provinciale Pubblicazione sul BUR) REGIONE AGRARIA N°: 9 N.7/A MEDIE VALLI SCRIVIA E ORBA Comuni di: BELFORTE MONFERRATO, ..., SERRAVALLE SCRIVIA, SILVANO D`ORBA, TAGLIOLO MONFERRATO, TASSAROLO)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Terreno agricolo incolto	990,00	€ 0,94	€ 930,60

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 930,60
Valore Finale	**€ 930,60**
Valore corpo	€ 930,60
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 930,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 930,60

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - Fabbricato residenziale unifamiliare	Abitazione di tipo civile [A2]	222,00	€ 136.780,00	€ 136.780,00
B - Ricovero attrezzi	Magazzini e locali di deposito [C2]	23,00	€ 345,00	€ 345,00
C - Mappale 330 Terreno a destinazione agricola	agricolo	1.370,00	€ 1.287,80	€ 1.287,80
D - Mappale 327 Terreno a destinazione agricola	agricolo	2.055,00	€ 1.931,70	€ 1.931,70
E - Mappale 94 Terreno a destinazione agricola	agricolo	990,00	€ 930,60	€ 930,60

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 21.191,26

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 20.102,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 99.981,34

Prezzo base d'asta del lotto (in cifra tonda) : **€ 100.000,00**

(diconsi euro centomila/00)

Allegati

A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
B - ESTRATTO DI MAPPA
C - PLANIMETRIA IMMOBILE PART. 98 SUB 8
D - PLANIMETRIA IMMOBILE PART. 98 SUB 6
E - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
F - CONTRATTO DI LOCAZIONE
G - ELABORATO PLANIMETRICO

Data generazione:
12-08-2026

L'Esperto alla stima
Geometra Alessandra Luccardi