

TRIBUNALE ORDINARIO DI ALESSANDRIA
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 18/2024
Giudice Delegato: Dott.ssa Elisabetta BIANCO
Liquidatore: Dott. Massimiliano CASTELLO

RELAZIONE TECNICA

La sottoscritta Geom. Elisa Romani - nata a Casale Monferrato il 21/06/1980, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Alessandria (AL) in posizione n° 2220 – con studio in Tortona (AL), Via Pellizza da Volpedo, 54 – Tel. 0131-814570 mail pec elisa.romani@geopec.it - in qualità di consulente tecnico nominato dal liquidatore Dott. Massimiliano Castello, con la presente al fine di determinare la **congruità** del valore dei beni immobili, fabbricati e terreni, e la **conformità catastale - urbanistica** relativa solo ai beni immobiliari censiti al catasto urbano, fabbricato ad uso civile abitazione e fabbricato ad uso deposito.

Accettato l'incarico in data 17.10.2024 e a seguito di sopralluogo effettuato in data 07.11.2024 presso i fabbricati oggetto della presente, dopo aver eseguito due accessi presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Felizzano, per la ricerca in archivio, la presa visione della documentazione relativa ai fabbricati che andremo di seguito ad indicare, l'estrapolazione dei dati necessari degli stessi, le opportune verifiche ed accertamenti in loco, 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, per procedere e redigere la presente congruità/conformità catastale - urbanistica. Per praticità gli immobili verranno suddivisi in LOTTI.

LOTTO1

REGOLARITA' CATASTALE

In relazione all'immobile sito in Comune di Felizzano (AL) Via Fubine civ. 53 censito al Catasto dei Fabbricati di Alessandria in Comune di Felizzano al Foglio 17 Particella 333 subalterno 1-2-3-4, alle coerenze in corpo da Nord in senso orario: le particelle 219,364,245, 224 (quest'ultima risulta anche essere la strada di accesso).

Il fabbricato risulta il tutto censito a Catasto Terreni al Fg. 17 mappale 333 e a Catasto Urbano al:

-Fg. 17 particella 333 subalterno 1 Bene Comune Non Censibile

-Fg. 17 particella 333 subalterno 2 Categoria A/2 – Classe 3 – Cons. 7,0 vani - Sup. Cat. mq. 177 Totale - RC euro 614,58 – piani S1-T

-Fg. 17 particella 333 subalterno 3 Categoria A/2 – Classe 3 – Cons. 5,0 vani - Sup. Cat. mq. 155 Totale - RC euro 438,99 – piani 1

-Fg. 17 particella 333 subalterno 4 Categoria C/6 – Classe 5 – Cons. 47 mq - Sup. Cat. mq. 56 Totale - RC euro 145,64 – piani T

Trattasi di fabbricato residenziale composto da tre unità immobiliari di cui due adibite a civile abitazione e una adibita a box-auto, con area esterna di pertinenza.

Le u.i. sopradescritte risultano censite a seguito di denuncia di variazione n. prot. 68889 rilasciata in data 21/06/2000.

Quanto sopra rilevato dai documenti in atti al Catasto dei Fabbricati di Alessandria, dalle planimetrie estratte in copia il 17/10/2024 ed allegate alla presente relazione e da verifica eseguita in loco *DICHIARO* (ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85 come modificata ed integrata dal d.l. 21 maggio

2010 n. 78) che i sopra riportati dati non sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia allo stato della presente relazione.

REGOLARITA' URBANISTICA

In relazione all'immobile sito in Comune di Felizzano (AL) Via Fubine civ. 53 censito al Catasto dei fabbricati di Alessandria in Comune Felizzano al Foglio 17 Particella 333 subalterno 1-2-3-4, sopra identificato, dopo aver effettuato l'accesso agli atti urbanistici presso l'ufficio tecnico del comune di Felizzano, in data 23 ottobre 2024 e successiva 8 gennaio 2025, è stato possibile reperire le pratiche edilizie seguenti:

- Concessione Edilizia nr. 4/91 DEL 08/03/1991 a nome XXX;
- Richiesta Certificato di Abitabilità prot. 2984 del 02/08/2000, a nome XXX

(non è stato reperito nulla che comprovi il rilascio dell'agibilità da parte dell'ufficio tecnico preposto al rilascio o la richiesta di integrazioni da parte dello stesso ente), il tutto in allegato alla presente.

L'immobile, nella sua totalità, nello stato di fatto in cui versa, accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, non è corrispondente agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra indicati e presenti in Comune di Felizzano, per tanto non è conforme urbanisticamente.

NOTE E OSSERVAZIONI

Le difformità edilizie riscontrate, nel corpo di fabbrica, consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni, l'ampliamento di volumetria per l'esecuzione del bagno posto al piano primo (lato scala), l'ampliamento al piano terra per la creazione del vano centrale termica. Per rendere conforme il fabbricato, allo stato di fatto in cui si trova, secondo i disposti normativi in materia edilizia vigenti al momento della presente dichiarazione, per le

difformità riscontrate, anche in base alla zona in cui ricade secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Felizzano, bisogna redigere e presentare una pratica edilizia in sanatoria completa di allegati grafici e documentali, tra cui certificato di idoneità statica e conseguente relazione geotecnica, provvedere al pagamento degli oneri comunali, costo di costruzione e diritti di segreteria, pagamento dell'oblazione per mancata presentazione di pratica burocratica prima dell'esecuzione dei lavori, completare il tutto con variazione catastale e segnalazione di agibilità, non che la redazione di attestato di prestazione energetica (APE).

VALORE DI STIMA

Verificato i valori immobiliari di fabbricati similari compravenduti in zona, le caratteristiche costruttive del fabbricato in oggetto, l'esistenza di servitù di passaggio e di impianti comuni alle unità immobiliari, la mancanza di conformità catastale e urbanistica dell'immobile, tenuto conto dell'incombenza di esecuzione di pratica burocratica comunale e catastale per regolarizzare l'immobile, la scrivente può affermare che il valore di compravendita dell'immobile, nella sua totalità, stimato nella perizia agli atti, di cui al punto 2.1), dal Geom. Alberto Scotti, pari a € 178.750,00 risulta congruo.

LOTTO 2

REGOLARITA' CATASTALE

In relazione all'immobile sito in Comune di Felizzano (AL) Strada per Fubine civ. 28 censito al Catasto dei fabbricati di Alessandria in Comune Felizzano al Foglio 14 Particella 508, alle coerenze in corpo da Nord in senso orario: le particelle 301, 476, 510, 302.

Il fabbricato risulta il tutto censito a Catasto Terreni al Fg. 14 particella 508 e a Catasto Urbano al:

-Fg. 14 particella 508 Categoria C/2 – Classe 2 – Cons. 60 mq - Sup. Cat. mq. 106

Totale - RC euro 102,26 – piani T

Trattasi di fabbricato a destinazione deposito, disposto su di un piano fuori terra con area esterna di pertinenza.

L' u.i. sopradescritta risulta censita a seguito di denuncia di variazione n. prot. AL0127260 del 18/07/2013.

Quanto sopra rilevato dai documenti in atti al Catasto dei Fabbricati di Alessandria, dalla planimetria estratta in copia il 17/10/2024 ed allegata alla presente relazione e da verifica eseguita in loco, dichiaro (ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85 come modificata ed integrata dal d.l. 21 maggio 2010 n. 78) che i sopra riportati dati non sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia allo stato della presente relazione.

REGOLARITA' URBANISTICA

In relazione all'immobile sito in Comune di Felizzano (AL) Strada per Fubine civ. 28 censito al Catasto dei fabbricati di Alessandria in Comune Felizzano al Foglio 14 Particella 508, sopra identificato, dopo aver effettuato l'accesso agli atti urbanistici presso l'ufficio tecnico del comune di Felizzano, in data 23 ottobre 2024 e successiva 8 gennaio 2025, è stato possibile reperire le pratiche edilizie seguenti:

- Autorizzazione Edilizia nr. 15/90 DEL 19/02/1990 a nome YYY,

per l'esecuzione di "piccolo casolare agricolo adibito a deposito legname".

L'immobile nello stato di fatto non è corrispondente alla destinazione d'uso licenziata, non corrisponde agli elaborati grafici allegato al titolo edilizio sopra indicato depositato in Comune di Felizzano, inquanto sono presenti sul mappale interessato e adiacenti al fabbricato stesso, strutture aggiuntive non dichiarate, per tanto non risulta conforme urbanisticamente.

NOTE E OSSERVAZIONI

Le difformità edilizie riscontrate consistono nell'esistenza di strutture provvisorie di varia tipologia costruttiva edificate in assenza di titolo abilitativo edilizio, ricadenti sulla particella 508 (adiacenti il fabbricato) e ricadenti anche sul lotto confinate, particella 476 a destinazione agricola. In virtù dell'esistenza ad oggi di tali strutture su entrambi i mappali, sulla base delle attuali normative edilizie di settore, urbanistica comunale e sismica regionale, risulta improbabile la possibilità di sanarle, per tanto si ritiene opportuno che le strutture, sopra descritte, vengano rimosse nella loro totalità. Si precisa che la non conformità catastale è dettata dal fatto che ad oggi lo stato di fatto del fabbricato rispetto alla mappa depositata al catasto terreni e alla planimetria depositata al catasto fabbricati non rispecchiano lo stato dei luoghi.

VALORE DI STIMA

Verificato i valori immobiliari di fabbricati similari compravenduti in zona, le caratteristiche costruttive del fabbricato in oggetto (particella 508), la mancanza di conformità catastale e urbanistica dell'immobile, tenuto conto dell'incombenza di regolarizzare il tutto, la scrivente può affermare che il valore di compravendita dell'immobile, stimato nella perizia agli atti, di cui al punto 2.2), dal Geom. Alberto Scotti, pari a € 12.000,00 risulta congruo.

LOTTO 3

Terreno sito in Felizzano (AL) censito al N.C.T. Foglio 14 – Mappale 476 – Categoria SEMINATIVO – Classe 01 - Consistenza ha 00.28.90 – Reddito domenicale € 30,60 – Reddito agrario € 25,37.

NOTE E OSSERVAZIONI

Per quanto riguarda la particella 476 a destinazione agricola (confinante con la particella 508, Lotto 2 della presente) nello stato di fatto dei luoghi sulla stessa insistono strutture stabilmente fisse di varia tipologia costruttiva sprovviste di titoli edilizi abilitativi da regolarizzare.

VALORE DI STIMA

In base alle considerazioni fatte la scrivente può affermare che il valore di compravendita dell'immobile, stimato nella perizia agli atti, di cui al punto 2.3), dal Geom. Alberto Scotti, pari a € 14.450,00 risulta congruo, essendo dallo stesso quantificato al netto di eventuali spese di regolarizzazione.

LOTTO 4

Terreni siti in Felizzano (AL).

Numero 4 terreni siti nel Comune di Felizzano (AL), il tutto così censito al N.C.T.:

- Foglio 14 – Mappale 510 – Categoria SEMIN ARBOR – Classe 01 - Consistenza ha 00.13.20 – Reddito domenicale € 15,68 – Reddito agrario € 11,59;
- Foglio 14 – Mappale 304 – Categoria SEMINATIVO – Classe 02 - Consistenza ha 00.27.10 – Reddito domenicale € 25,89 – Reddito agrario € 22,39;
- Foglio 14 – Mappale 305 – Categoria SEMINATIVO – Classe 01 - Consistenza ha 00.26.80 – Reddito domenicale € 28,37 – Reddito agrario € 23,53;
- Foglio 14 – Mappale 442 – Categoria SEMINATIVO – Classe 02 - Consistenza ha 00.27.00 – Reddito domenicale € 25,80 – Reddito agrario € 22,31.

NOTE E OSSERVAZIONI

Per quanto riguarda i suddetti terreni, si deve tener conto che ad oggi la loro destinazione di fatto è in parte ad uso passaggi/area di manovra e in parte lasciati a bosco selvatico.

VALORE DI STIMA

Tenuto conto dei valori agricoli medi della zona, e della reale destinazione d'uso sopra descritta, la scrivente può affermare che il valore stimato al punto 2.4) della perizia del Geom. Alberto Scotti, depositata in atti, pari a € 7.528,00 risulta congruo.

LOTTO 5

Terreno sito in Felizzano (AL) censito al N.C.T. del già menzionato Comune:

Foglio 14 – Mappale 300 – Categoria SEMINATIVO – Classe 01 - Consistenza ha 00.23.10 – Reddito domenicale € 24,46 – Reddito agrario € 20,28.

NOTE E OSSERVAZIONI

Visionato il punto 2.5) della perizia redatta dal Geom. Alberto Scotti si è riscontrato che è stato quantificato un importo sommando il terreno, mappale 300, ad altro terreno, mappale 301; di fatto anche se entrambi i mappali sono coltivati a nocciolo, risultano spettanti al Sig. XXX quote di proprietà differenti; infatti, il mappale 300 è in piena proprietà (quota 1/1) al Sig. XXX, mentre il mappale 301 è in comproprietà (quota ½) con altro soggetto. Per tale motivazione la scrivente ritiene che il valore, esposto in perizia agli atti al punto 2.5), dei terreni debba essere separato, per i rispettivi terreni e le rispettive quote. Non si terrà conto della riduzione del valore per quote indivise, come invece indicato in perizia al punto 2.5).

VALORE DI STIMA

Per determinare il valore effettivo di vendita del terreno bisogna tener conto che ad oggi risulta essere coltivato a noccioleto. In base alle ricerche eseguite dalla scrivente per immobili compravenduti sui quali insiste la stessa tipologia di coltura e visionata la tabella dei valori agricoli medi della Provincia di Alessandria (regione agraria 17), il prezzo pari a €/Mq 2,50 esposto nella perizia in atti al punto 2.5) redatta dal geom. Aberto Scotti risulta congruo.

Per il terreno suddetto, di superficie pari a 2.310,00 mq, la scrivente può affermare che il valore di vendita è pari a € 5.775,00, ricavato dalla moltiplicazione di mq. 2.310,00 x €/mq 2,50.

LOTTO 6

Terreno sito in Felizzano (AL) censito all'N.C.T. nel già menzionato Comune: Foglio 14 – Mappale 301 – Categoria SEMINATIVO – Classe 01 - Consistenza ha 00.79.10 – Reddito domenicale € 83,75 – Reddito agrario € 69,45.

NOTE E OSSERVAZIONI

Come già definito per il Lotto 5, suddetto, anche per il Lotto 6 ci si baserà per la determinazione del valore di vendita sulla superficie del mappale pari a mq. 7.910,00 e la rispettiva quota di proprietà spettante pari a 1/2, senza l'applicazione di riduzione del valore di stima come invece considerato nella perizia agli atti redatta dal Geom. Alberto Scotti al punto 2.5).

VALORE DI STIMA

Per determinare il valore effettivo di vendita del terreno bisogna tener conto che ad oggi risulta essere coltivato a noccioleto. In base alle ricerche eseguite dalla scrivente per immobili compravenduti sui quali insiste la stessa tipologia di coltura e visionata la tabella dei valori agricoli medi della Provincia di

Alessandria (regione agraria 17), il prezzo pari a €/Mq 2,50 esposto nella perizia in atti al punto 2.5) redatta dal geom. Aberto Scotti risulta congruo.

Per il terreno suddetto, di superficie pari a 7.910,00 mq, la scrivente può affermare che il valore immobiliare di vendita è pari a € 19.775,00, ricavato dalla moltiplicazione di mq. 7.910,00 x €/mq 2,50 (valore congruo, a metro quadrato, dato dal Geom. Scotti in perizia al punto 2.5).

In conclusione, il valore ricavato dalla vendita del terreno spettante al sig. XXX è pari a € 9.887,50 arrotondabili in € 9.500,00.

In data odierna, certa di aver compiutamente evaso il gradito incarico conferitomi, provvedo al deposito della presente.

Tortona, 16/01/2025.

Geom. Elisa Romani

Allegati:

1. Documentazione Catastale;
2. Documentazione Urbanistica.