
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **37/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-07-2017

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ENRICA BERTOLOTTO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Marcella Marenzana
Codice fiscale: MRNMCL68M45L304M
Studio in: Via Giuseppe Pellizza 30 - 15059 Volpedo
Telefono: 013180516
Fax: 013180516
Email: studiomarenzana@gmail.com
Pec: marcella.marenzana@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Roma n.76 - Sale (Alessandria) - 15045**Lotto:** 001**Corpo:** Appartamento su più piani**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [redacted] a nata a [redacted] ([redacted] il [redacted] - C.F.: [redacted]
 [redacted] - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [redacted] nato a [redacted]
 [redacted] il [redacted] - C.F.: [redacted] Proprietà per 1/2, foglio 51, particel-
 la 1449, subalterno 7, indirizzo Via Roma n.76, scala A, piano T-1-2-3, comune SALE (Codice:
 H694), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 93 mq., rendita € 361,52

2. Stato di possesso**Bene:** Via Roma n.76 - Sale (Alessandria) - 15045**Lotto:** 001**Corpo:** Appartamento su più piani

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**Bene:** Via Roma n.76 - Sale (Alessandria) - 15045**Lotto:** 001**Corpo:** Appartamento su più piani**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Roma n.76 - Sale (Alessandria) - 15045**Lotto:** 001**Corpo:** Appartamento su più piani**Creditori Iscritti:****5. Comproprietari****Beni:** Via Roma n.76 - Sale (Alessandria) - 15045**Lotto:** 001**Corpo:** Appartamento su più piani

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Roma n.76 - Sale (Alessandria) - 15045

Lotto: 001

Corpo: Appartamento su più piani

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roma n.76 - Sale (Alessandria) - 15045

Lotto: 001

Corpo: Appartamento su più piani

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Roma n.76 - Sale (Alessandria) - 15045

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 93.500,00



Beni in Sale (Alessandria)
Località/Frazione
Via Roma n.76

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 21-03-2017

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento su più piani.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Roma n.76

Note: Allegato A - documentazione fotografica ed Allegato B - estratto di mappa catastale.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Via Roma, 76 - Sale (AL) - Stato Civile: -
Ulteriori informazioni sul debitore: è residente a dal 1' con provenienza da
().

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di L - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Via Roma, 76 - Sale (AL) - Stato Civile: ...
- Regime Patrimoniale: - Ulteriori informazioni sul debitore: è resi-
dente a dal , con provenienza da .

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nata a E il : - C.F.:
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e nato a
, C.F.: - Proprietà per 1/2, foglio 51, particella
1449, subalterno 7, indirizzo Via Roma n.76, scala A, piano T-1-2-3, comune SALE (Codice:
H694), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 93 mq., rendita € 361,52
Derivante da: Atto di "Compravendita di prima casa" in data 12/11/2007 - Rep. N.
57.847/20.597 a rogito Notaio Dott. I di Voghera (PV). Registrato a Voghera
(PV) il 14/11/2007 al n. serie 1T e trascritto a Tortona (AL) il 15/11/2007 ai nn. R.P. 2947
R.G. 4781.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 113,46.

Confini: Coerenze del piano primo dell'appartamento da nord in senso orario: proprietà di cui al sub.15, proprietà di terzi su due lati, vano scala "A" di cui al sub.19 e cortile comune di cui al sub. 21. Coerenze del piano secondo dell'appartamento da nord in senso orario: proprietà di cui al sub.15, proprietà di terzi su due lati, vano scala "A" di cui al sub.19, appartamento di cui al sub. 11 e cortile comune di cui al sub. 21. Coerenze del piano sottotetto/terzo dell'appartamento da nord in senso orario: libero su un lato, proprietà di terzi su due lati, appartamento di cui al sub. 11 e cortile comune di cui al sub. 21. Coerenze della cantina al piano terreno da nord



in senso orario: autorimessa sub.15, cantina sub. 12, corridoio comune sub. 19 e cantina sub.4.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Allegato C - visure catastali, Allegato D - verbale di sopralluogo ed Allegato E - planimetria catastale ed elaborato planimetrico.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare urbana in oggetto è di compendio dell'edificio condominiale denominato "Palazzo Galasco" sito a Sale (AL), in Via Roma n. 76. Il condominio presenta un secondo ingresso, sia pedonale che carrabile, tramite un diritto di passaggio sulla proprietà confinante - lato nord. Quest'ultimo affaccia su un'area destinata in parte a parcheggio ed in parte a verde pubblico attrezzato, di fronte all'edificio municipale (Via Alessandro Manzoni). La Via Roma, prosecuzione della Via Dante Alighieri, è insieme a quest'ultima l'asse principale che attraversa, da sud a nord e viceversa, il centro storico di Sale.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: pronto soccorso ed ospedali (buona), farmacie e parafarmacie (buona), scuole (buona), supermercati (buona), ristoranti e pizzerie (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale speciale confluenza del Fiume Tanaro nel Pò a 3,5 Km. tramite la S.P. 85. A confine tra il Piemonte e la Lombardia.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria FS - Tortona (AL) 14 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il bene pignorato è la residenza principale dei Sig.ri

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di

contro ..; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO;

A rogito di Notaio Dott. Remo Rissotti di Tortona (AL) in data 24/09/1999 al n. 74111; Iscrit-

to/trascritto a Tortona (AL) in data 06/10/1999 ai nn. 3534/674; Importo ipoteca: € 671.393,97;

Importo capitale: € 335.696,98; Note: ANNOTAZIONE presentata il 15-01-2002 - R.P. n. 5 R.G. n.

140 - Tipo di atto: - EROGAZIONE PARZIALE; ANNOTAZIONE presentata il 19-09-2003 - R.P. n. 363

R.G. n. 3237 - Tipo di atto: - RESTRIZIONE DEI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 06-02-2004 - R.P.

n. 29 R.G. n. 484 - Tipo di atto: - RIDUZIONE DI SOMMA; ANNOTAZIONE presentata il 06-02-2004

- R.P. n. 30 R.G. n. 485 - Tipo di atto: - RESTRIZIONE DEI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 06-02-

2004 - R.P. n. 31 R.G. n. 486 - Tipo di atto: - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; ANNOTAZIONE



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 37 / 2017

presentata il 06-02-2004 - R.P. n. 32 R.G. n. 487 - Tipo di atto: - EROGAZIONE A SALDO; ANNOTAZIONE presentata il 13-12-2007 - R.P. n. 893 R.G. n. 5197 - Tipo di atto: - RESTRIZIONE DEI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 13-12-2007 - R.P. n. 894 R.G. n. 5198 - Tipo di atto: - RESTRIZIONE DEI BENI.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di \. contrc
 ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio Dott. Maurizio De Blasi di Voghera (PV) in data 12/11/2007 ai nn. 57848/20598; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 15/11/2007 ai nn. 4782/1012; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro \
 A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 20/12/2016 ai nn. 7939/2016 iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 26/01/2017 ai nn. 195/139.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento su più piani

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 950,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Totale spese al 31/12/2016 (consuntivo anno 2016) €. 1.937,40 più totale spese anno 2017 (preventivo anno 2017) €. 954,13. Totale generale spese maturate al 22/05/2017 €. 2.891,53 (diconsi euro duemilaottocentonovantuno/53).

Millesimi di proprietà: 113,46.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Servitù di passaggio costituita con la convenzione a rogito Notaio Dott. Remo Rissotti di Tortona (AL) in data 02/06/1999 n. 72968/12679 di rep. . Trattasi di un diritto di passaggio con accesso sia pedonale che carrabile, attraverso la proprietà confinante a nord, lato Via Manzoni, di fronte l'Edificio Municipale.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: non rinnovabile EPgl,nren 200,5 KWh/mq anno; rinnovabile EPgl,ren 2,91 KWh/mq anno; Classe energetica "G".

Note Indice di prestazione energetica: Codice identificativo A.P.E. :2017 110004 0011 - data invio 17/05/2017 - Certificatore: arch. Carosiello Marco Mosè di Sale (AL). Scadenza certificato: 17/05/2027.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: "Il

....." dal 17/04/1991 al 14/11/1998 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Giuseppe Pernigotti di Tortona (AL), in data 17/04/1991, ai nn. 60482/15132; registrato a Tortona (AL), in data 07/05/1991, al n. 654; trascritto a Tortona (AL), in data 02/05/1991, all'art. 1018.

Note: Acquisto dai Sig.ri Galasco da cui deriva il nome attuale del Condominio - "Palazzo Galasco".



Titolare/Proprietario: ' ' dal 14/11/1998 al 12/11/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Remo Rissotti di Tortona (AL), in data 14/11/1998, ai nn. 70755/12440; registrato a Tortona (AL), in data 04/12/1998, al n. 1402 serie 1V; trascritto a Tortona (AL), in data 19/11/1998, ai nn. 3631/2674.

Note: ANNOTAZIONE presentata il 01-03-1999 R.P. n. 79 - R.G. n. 729 - Tipo di atto : CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA.

Titolare/Proprietario: ' ' dal 12/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Maurizio De Blasi di Voghera (PV), in data 12/11/2007, ai nn. 57847/20597; registrato a Voghera (PV), in data 14/11/2007, al n. 4745 serie 1T; trascritto a Tortona (AL), in data 15/11/2007, ai nn. 4781/2947.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia INIZIO Attività (Testo unico)

Per lavori: Rifacimento tetto

Presentazione in data 23/11/1998 al n. di prot. 131/98

Numero pratica: 2

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: Ristrutturazione edilizia - costituente parte integrante della Convenzione stipulata tra il Comune di Sale e la società mediante atto del 02/06/1999 n. 72968/12679 di rep. a rogito Notaio Dott. Remo Rissotti, registrato a Tortona il 22/06/1999 al n. 774 serie 1, ed ivi trascritto in data 15/10/1999 ai nn. 3628/2494.

Presentazione in data 24/03/1999 al n. di prot. 2147

Rilascio in data 10/06/1999 al n. di prot. 99051

NOTE: Quietanza n. 235.

Numero pratica: 3

Intestazione: :

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere in variante alla precedente concessione

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/06/2002 al n. di prot. 6614

Rilascio in data 26/08/2002 al n. di prot. 64

Numero pratica: 4

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di Abitabilità

Presentazione in data 04/09/2002 al n. di prot. 9600/1486

Abitabilità/agibilità in data 11/09/2002 al n. di prot. P.E. n.60/02

NOTE: Abitabilità con decorrenza dall' 11-09-2002.

7.1 Conformità edilizia:



Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Allegato I - regolarità edilizia e certificato di abitabilità.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRGC del 2003 approvato con DGR 21/11/2005 n.55-1491.
Zona omogenea:	"A" - aree residenziali del centro storico e dei villari.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 12 - Zone residenziali A - Area di conservazione degli insediamenti di carattere ambientale e documentario.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Allegato F - estratti di PRGC ed articolo norme tecniche di attuazione.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento su più piani**

All'appartamento si accede tramite la scala "A" del Condominio "Palazzo Galasco" ed è composto da un angolo cottura, una zona soggiorno/pranzo ed un ripostiglio al piano primo (zona giorno), una camera ed un bagno al piano secondo (zona notte) ed una camera con disimpegno vano scala al piano sottotetto/terzo. La cantina pertinenziale si trova al piano terreno. Vedere documentazione fotografica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di na proprietà

Cod. Fiscale: _____ esidenza: Via Roma, 76 - Sale (AL) - Stato Civile: _____ - Ulteriori informazioni sul debitore: è residente a _____ dal _____, con provenienza da _____ a _____.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di na proprietà**

Cod. Fiscale: _____ - Residenza: Via Roma, 76 - Sale (AL) - Stato Civile: _____ - Regime Patrimoniale _____ - Ulteriori informazioni sul debitore: è residente a _____ dal _____ con provenienza da _____
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **111,00**

E' posto al piano: 1-2-3

L'edificio è : di remota costruzione.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001-2002.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 76 - scala "A" Condominio "Palazzo Galasco" ; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 al piano 1°, m. 2,80 al piano 2° e m. 2,30 (altezza media) al piano sottotetto.

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria al piano sottotetto a causa di infiltrazioni dal tetto soprastante.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: sufficienti - Note: Cancello condominiale - accesso secondario pedonale e unico carrabile, tramite una servitù di passaggio dalla proprietà confinante.
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone - Note: Presenza di zanzariere.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone - Note: Smaltate color avorio.
Manto di copertura	materiale: coppi canale condizioni: da ristrutturare - Note: Occorrono interventi manutentivi per eliminare le infiltrazioni presenti nell'appartamento oggetto di pignoramento. Presenza "linea vita".
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: grès porcellanato condizioni: buone - Note: Al piano primo, nel bagno e nel disimpegno al piano sottotetto.
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone - Note: Nelle camere ai piani secondo e sottotetto.
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti - Note: Portone d'ingresso scala "A".



Scale
 posizione: **interna** rivestimento: **serizzo** condizioni: **buone**
 - Note: Sono rivestite con lo stesso materiale sia le pedate che le alzate dei gradini.

Impianti:

Antenna collettiva
 tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone**

Citofonico
 tipologia: **audio** condizioni: **buone**

Elettrico
 tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone**

Fognatura
 recapito: **collettore o rete comunale**

Gas
 alimentazione: **metano** condizioni: **buone**

Idrico
 tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone**

Telefonico
 tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone**

Termico
 tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone**

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 37 / 2017

Epoca di realizzazione/adequamento	2000-2002
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia standard
Stato impianto	buono
Potenza nominale	27,9 KW
Epoca di realizzazione/adequamento	2010 (installazione caldaia)
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Codice catasto regionale impianti termici : 624326.

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Note generali impianti: Allegato G - attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano primo - zona giorno	sup reale lorda	42,00	1,00	42,00
Piano secondo - zona notte	sup reale lorda	42,00	1,00	42,00
Piano terzo - sottotetto	sup reale lorda	27,00	1,00	27,00
		111,00		111,00



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2016

Zona: Sale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 890

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Pertinenze

Appartamento su più piani

1. Cantina

identificato al n. sub. 7 posto al piano terreno composto da un unico vano - Sviluppa una superficie complessiva di 3,74 (S.N.C.). mq

Valore a corpo: € 1500

Note: Allegato E - planimetria catastale.

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

- 1) Misurazione della superficie commerciale quale risultato della somma della superficie principale dell'immobile e delle superfici secondarie (collegate ed annesse) in ragione di rapporti funzionali definiti "rapporti mercantili" che legano queste alla superficie primaria. La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie occupata dai locali di maggior importanza (superficie principale), quelle annesse relative a parti complementari dirette all'immobile e quelle collegate ma non dirette (superfici secondarie);
- 2) Valutazioni e considerazioni in riferimento ai valori individuati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio;
- 3) Osservazione del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile e metodo del confronto con valutazione del prezzo unitario medio, riferito agli indicatori economico-estimativi (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, caratteri della domanda e dell'offerta, forma di mercato, livello del prezzo e numero degli scambi) ed allo stato di conservazione;
- 4) Valutazione del prezzo "marginale" in base alle caratteristiche che contraddistinguono il bene. Ad ogni caratteristica immobiliare presa in esame corrisponde un prezzo marginale e dal loro confronto ne deriva la stima degli aggiustamenti necessari per valutare il prezzo più appropriato dell'immobile;
- 5) Considerazioni sul processo di deprezzamento, ovvero sul processo di progressiva e continua perdita del suo intrinseco valore economico non solo legato ai fattori temporali ed all'età del costruito ma alla tipologia ed agli standard costruttivi, non più idonei alle esigenze ed ai correnti standard d'uso (obsolescenza funzionale) e/o causata dalle condizioni esterne all'immobile (obsolescenza economica).



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona (AL);

Uffici del registro di Tortona (AL);

Ufficio tecnico di Sale (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari presenti in zona e Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore di mercato per tipologia edilizia e stato conservativo normale €/mq. 800.00 (MIN) e 1100.00 (MAX).

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento su più piani. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano primo - zona giorno	42,00	€ 1.000,00	€ 42.000,00
Piano secondo - zona notte	42,00	€ 1.000,00	€ 42.000,00
Piano terzo - sottotetto	27,00	€ 800,00	€ 21.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.600,00
Valore corpo			€ 105.600,00
Valore Pertinenze			€ 1.500,00
Valore complessivo intero			€ 107.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 107.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento su più piani	Abitazione di tipo civile [A2] con annessa Cantina	111,00	€ 107.100,00	€ 107.100,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 10.710,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamenti	€ 10,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 93.500,00
---	--------------------



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 93.500,00

Allegati :

- Allegato A - documentazione fotografica;
- Allegato B - estratto di mappa catastale;
- Allegato C - visura catastale per immobile e visura storica;
- Allegato D - verbale di sopralluogo;
- Allegato E - planimetria catastale u.i.u. ed elaborato planimetrico;
- Allegato F - estratti PRGC ed art. norme tecniche di attuazione;
- Allegato G - attestazione di prestazione energetica (APE);
- Allegato H - riscontro amministrazione condominiale;
- Allegato I - regolarità edilizia ed abitabilità.

Data generazione:
01-06-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Marcella Marenzana



ALLEGATO A : DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Comune di SALE (AL) – VIA ROMA, 76 (Fg. 51 mapp. 1449 sub. 7)



Fotografia n.1 : Prospetto principale – Via Roma, 76 – Cond. "Palazzo Galasco"



Fotografia n.2 : Prospetto nord – interno cortile





Fotografia n.3 : Ingresso pedonale e carrabile lato Via Manzoni (servitù di passaggio)



Fotografia n.4 : Individuazione appartamento in oggetto (sub. 7)





Fotografia n.5 : ingresso scala "A" – corte interna



Fotografia n.6 : disimpegno vano scala piano terzo (sub. 7)





Fotografia n.7 : scala interna (sub. 7)



Fotografia n.8 : camera al piano secondo (sub. 7)



ALLEGATO B : ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



**ALLEGATO C : VISURA CATASTALE PER IMMOBILE E
VISURA STORICA**



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/04/2017

Dati della richiesta	Comune di SALE (Codice: H694)	
	Provincia di ALESSANDRIA	
Catasto Fabbricati	Foglio: 51 Particella: 1449 Sub.: 7	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		51	1449	7			A/2	2	5 vani	Totale: 93 m ² Totale escluse aree scoperte**; 93 m ²	Euro 361,52		Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo													
262118/2002													
VIA ROMA n. 76 piano: T-1-2-3;													
Partita													
Mod.58													

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprietà per 1/2

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/11/2007 Repertorio n.: 57847 Rogante: DE BLASI MAURIZIO Sede: VOGHERA
Registrazione: Scde: COMPRENDITA (n. 2947.1/2007)

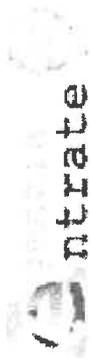
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/04/2017

Data: 05/04/2017 - Ora: 17.49.42 Segue

Visura n.: T311492 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SALE (Codice: H694)
Catasto Fabbricati	Provincia di ALESSANDRIA Foglio: 51 Particella: 1449 Sub.: 7

INTESTATI

1	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	(1) Proprieta' per 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Class		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	51	1449	7			A/2	2	5 vani	Totale: 93 m² Totale escluse aree scoperte**: 93 m²	Euro 361,52	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittamento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo										VIA ROMA n. 76 piano: T-1-2-3;			
Notifica										262118/2002		Partita - Mod.58	

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Class		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	51	1449	7			A/2	2	5 vani		Euro 361,52	VARIAZIONE del 02/07/2002 protocollo n. 197728 in atti dal 20/08/2002 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 161879.1/2002)	
Indirizzo										VIA ROMA n. 76 piano: T-1-2-3;			
Notifica										262118/2002		Partita - Mod.58	



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/04/2017

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/07/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Class		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	51	1449	7				A/3	U	5 vani		Euro 253,06	VARIAZIONE del 02/07/2002 protocollo n. 161879 in atti dal 02/07/2002 DIVISIONE- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 3792.1/2002)
Indirizzo: VIA ROMA n. 76 piano: T-1-2-3;												
Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 12/11/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprietà per 1/2

DATI DERIVANTI DA
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti del 15/11/2007 Repertorio n.: 57847 Rogante: DE BLASI MAURIZIO Sede: VOGHERA
Registrazioni: Scde: COMPRENDITA (n. 2947.1/2007)

Situazione degli intestati dal 02/07/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 12/11/2007

DATI DERIVANTI DA
VARIAZIONE del 02/07/2002 protocollo n. 161879 in atti dal 02/07/2002 Registrazione: DIVISIONE- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 3792.1/2002)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Class		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	51	1449	3				A/4	3	15,5 vani		Euro 736,47 L. 1.426.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo: VIA ROMA n. 76 piano: T-1-2;												
Notifica: Mod.58												
										Partita	268	

Data: 05/04/2017 - Ora: 17.49.42 Segue

Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Visura n.: T311492 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/04/2017

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/04/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Class		Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	51	1449	3	Cens.	Zona	A/4	3	15,5 vani	Catastale	L. 1.705	VARIAZIONE del 02/04/1991 in atti dal 07/04/1993 FUSIONE (n. 10.1/1991)
Indirizzo: VIA ROMA n. 76 piano: T-1-2;												
Partita: Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 14/11/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/11/1998 protocollo n. 78706 Voltura in atti dal 28/03/2002 Repertorio n.: /0755 Rogante: RISSOTTI Sede: TORTONA Registrazione: Sedc: VENDITA_SOTTO COND. SOSPENSIVAIS78601/02 (n. 14257.1/1998)			

Situazione degli intestati dal 30/09/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/1993 Voltura in atti dal 08/01/1996 Repertorio n.: 64957 Rogante: PERNIGOTTI Sede: TORTONA Registrazione: UR Sede: TORTONA n: 1119 del 20/10/1993 ATTO COSTITUTIVO DI SOCIETA' (n. 10887.1/1993)			

Situazione degli intestati dal 17/04/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/04/1991 Voltura in atti dal 07/04/1993 Repertorio n.: 60482 Rogante: PERNIGOTTI Sede: TORTONA Registrazione: UR Sede: TORTONA n: 654 del 07/05/1991 COMPRAVENDITA (n. 6386.1/1991)			

Situazione degli intestati dal 02/04/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			
4			
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 02/04/1991 in atti dal 07/04/1993 Registrazione: FUSIONE (n. 10.1/1991)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 51 particella 139 subalterno 1
- foglio 51 particella 1266 subalterno
- foglio 51 particella 139 subalterno 2
- foglio 51 particella 1449 subalterno 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/04/2017

- foglio 51 particella 1449 subalterno 1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



ALLEGATO D : VERBALE DI SOPRALLUOGO



PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (Esecuzione Nr. 37/2017)

promosso da _____

contro

- G.E. Dott.ssa Enrica BERTOLOTTO -

- bene sito nel Comune di Sale (AL) -

PROCESSO VERBALE N. 1

In data odierna **18 maggio 2017 alle ore 14.00** io sottoscritta arch. Marcella Marenzana inizio le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio relative alla causa civile N. 37/2017 Ruolo Gen. Esec., promossa da _____ contro _____ e _____ presso il luogo di causa a Sale (AL) in Via Roma n.76, come da comunicazione inoltrata alle parti in data 12.05.2017 tramite RACCOMANDATA 1 AVR.

Sul posto sono convenuti :

.....
.....
.....

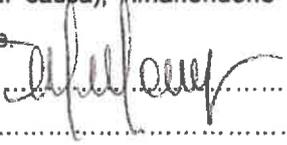
Descrizione sommaria delle operazioni compiute:

ACCESSO ALL'IMMOBILE - RILEVO GRAFICO CON STRUMENTAZIONE LASER E FOTOGRAFICO. AL PIANO PRIMO LA FONDA GIORNO (SOGGIORNO E ANGOLO COTTURA), AL PIANO SECONDO LA FONDA NOTTE (CAMERA E BAGNO) E AL PIANO TERZO LA MANSARDA.

Eventuali richieste dal C.T.U. alle parti:

.....
.....

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 15.00 ~~non potendo portare a termine le operazioni compiute~~ (avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo) ~~ho rinviato le stesse~~ (ho dichiarato definitivamente chiuse le stesse, sottoscrivendo il presente verbale con gli antistanti) al giorno alle ore, stesso luogo (presso il bene oggetto di causa), rimanendone avvisati gli interessati, con il quale ho sottoscritto il presente verbale.

.....

.....



**ALLEGATO E : PLANIMETRIA CATASTALE U.I.U. ED
ELABORATO PLANIMETRICO**



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

Dichiarazione protocollo n. 000161879 del 02/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sale

Via Roma

civ. 76

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 51
Particella: 1449
Subalterno: 7

Compilata da:
Croce Battista

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pavia

N. 2521

Scheda n. 1

Scala 1:200



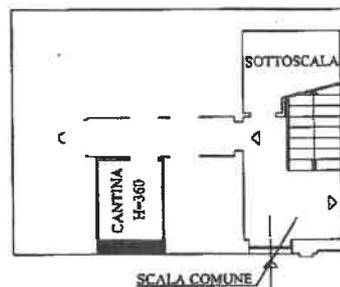
PIANO TERZO



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



SCALA 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 05/04/2017 - n. T314818 - Richiedente: MRNMCL68M45L304M

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

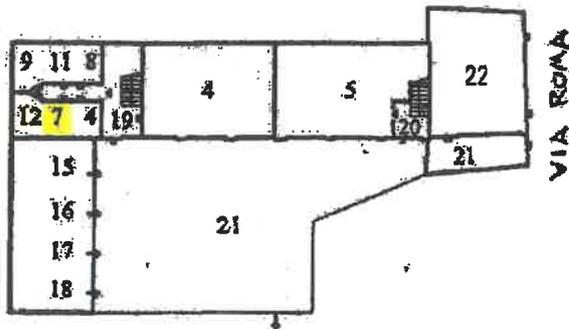
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2017 - Comune di SALE (H694) - < Foglio: 51 - Particella: 1449 - Subalterno: 7 >
Firmato Da: MARENZANA MARCELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56d80cb471cf11f03f03d42f85e798



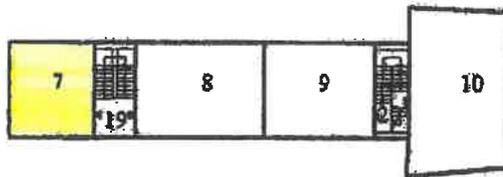
ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Ferrari Alessandro
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Alessandria N. 2111

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

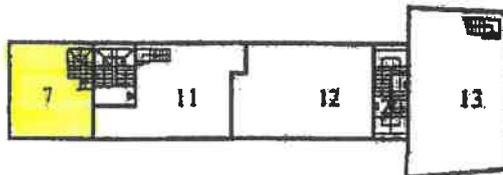
Comune di Sale
 Sezione: Foglio: 51 Particella: 1449
 Protocollo n. AL0114766 del 16/04/2008
 Tipo Mappale n. del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



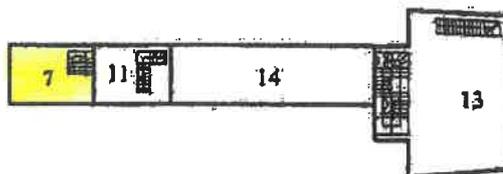
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



SOTTOTETTO - PIANO TERZO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2017 - Comune di SALE (H694) - < Foglio: 51 - Particella: 1449 - Elaborato planimetrico >

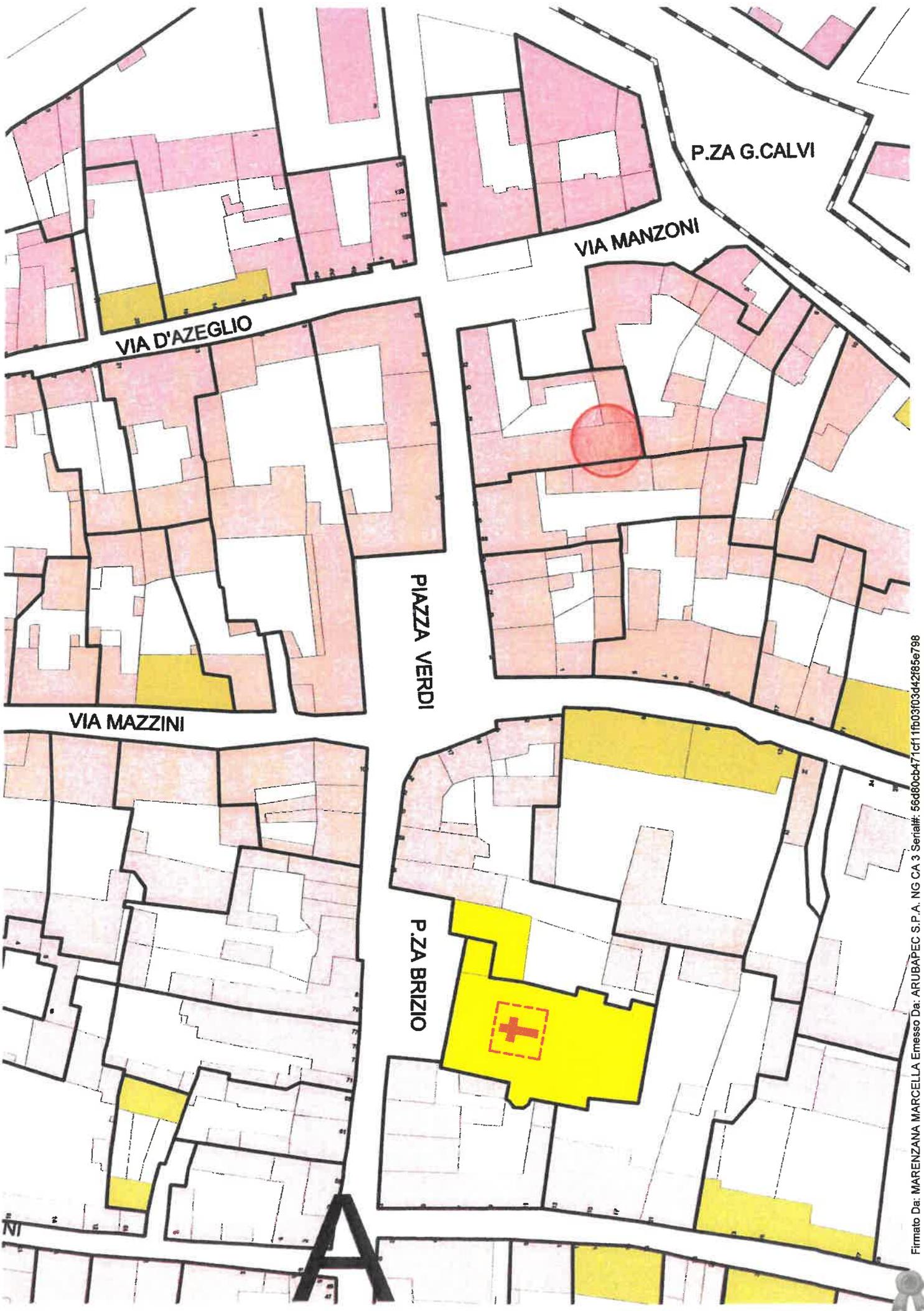
Ultima planimetria in atti



**ALLEGATO F : ESTRATTI DI P.R.G.C. ED ARTICOLO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**







P.ZA G.CALVI

VIA MANZONI

VIA D'AZEGLIO

PIAZZA VERDI

VIA MAZZINI

P.ZA BRIZIO

NI

E

-  NTA Art.12.5 1) 2) 4) 4a)
-  Risanamento conservativo NTA Art.12.5
-  Restauro (edifici vincolati ai sensi della L.1089/193 NTA ART.12.5
-  Restauro (edifici vincolati ai sensi della L.1089/193 Area soggetta a vincolo archeologico NTA Art.9;Art
-  Demolizione con ricostruzione
-  Ristrutturazione edilizia senza modifica della destinazione d'uso
-  Piano di Recupero obbligatorio
-  Perimetrazione centro storico e villari A,A1,A2

le Ghio

09/03 n.26

3



**Articolo 12- Zone residenziali A-
Area di conservazione degli insediamenti di carattere
ambientale e documentario**

1) FINALITA' DELLE NORME:

la finalità delle norme relative alla zona A è quella di consentire la conservazione, il recupero e il risanamento del patrimonio edilizio esistente perimetrato come Centro Storico nel rispetto del tessuto edilizio e delle caratteristiche distributive strutturali e formali degli edifici consolidate nel tempo.

Sono assoggettati alla normativa di recupero e risanamento i Villari, contigui al Centro Storico, compresi nella tavola del P.R.G.C. ed individuati come aree di mantenimento con le sigle A1 e A2.

2) PERIMETRAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO:

Il perimetro della zona A delimita le aree aventi caratteristiche ambientali e documentarie, comprende l'area individuata come Centro Storico ai sensi dell'art. 24 comma 2 e comma 12 LR. 56/77 smi e costituisce l'individuazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78. La zona A è area di interesse archeologico ai sensi dell'art. 11.1 punto 1 delle NdA del PTP e dell'articolo 9 ter delle NTA.

Il perimetro racchiude parti del territorio in cui gli edifici, anche quando privi di particolare valore architettonico, costituiscono un insieme di particolare pregio per le caratteristiche di continuità del tessuto edilizio e la costanza tipologica delle scelte distributive, strutturali, formali e costruttive.

I soli edifici ricadenti in tali zone assoggettati a restauro e definiti di interesse storico-artistico devono essere assoggettati alla procedura di cui all'ultimo comma articolo 49 L.R. 56/77 e successive modifiche.

L'edificio della chiesa Santa Maria e San Siro, individuato con simbolo rosso (croce) e l'area esterna di pertinenza sono area a rischio archeologico secondo la definizione dell'art.11.1 delle NdA del PTP.

Operano le prescrizioni di salvaguardia archeologica dell'art.9 ter delle NTA.

3) PREVISIONI DI PRGC e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

in questo perimetro il PRGC prevede il recupero dell'edificato secondo le destinazioni d'uso ammesse specificate nell'articolo 11 delle presenti Norme e nella tavola del PRGC.

Alle stesse Norme sono assoggettate le aree perimetrare A1 e A2. Le zone A e A2: operano le prescrizioni della classe IIa della carta di sintesi. La zona A1: operano le prescrizioni della classe IIa1 della carta di sintesi.



4) UNITA' MINIME DI TESSUTO EDILIZIO (Ute):

sono le unità minime di tessuto edilizio corrispondenti ad una o più corti prese per intero ed equivalenti ad una o più proprietà definite catastalmente: su tali perimetri, definibili in base allo stato di proprietà, i singoli proprietari, soli o consorziati, possono proporre Piani di Recupero ex articolo 30 L.457/78.

5) INDIVIDUAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO PER CIASCUNA UNITA' EDILIZIA:

la tavola n.5 del P.R.G.C. individua il tipo di intervento ammesso per ciascuna unità edilizia attuabile con autorizzazione o concessione secondo i disposti degli articoli 49 e 56 L.R. 56/77 e s.m.i. e del Regolamento Edilizio.

Con esplicito riferimento alle definizioni di cui all'articolo 13 L.R. 56/77smi ed alla circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5/SG/URB del 27.04.1984 che si intendono qui interamente richiamate, i tipi di intervento di cui al presente comma, come cartograficamente definiti, e con le prescrizioni di cui alla carta di sintesi, sono:

1. ordinaria manutenzione
2. straordinaria manutenzione
3. restauro;
- 3a. risanamento conservativo;
4. ristrutturazione edilizia di tipo A
- 4a. ristrutturazione edilizia di tipo B;

Negli interventi di ristrutturazione di tipo B è ammesso un incremento massimo del 40% della SUL esistente, con un massimo di 100 mq. da ricavare prioritariamente all'interno di volumi già esistenti. E' comunque ammesso un incremento di 50 mq. di SUL per ciascuna unità abitativa esistente. L'eventuale incremento di SUL è condizionato dal numero dei piani degli edifici circostanti, che non può essere superato, e dall'armonico inserimento nel contesto del tessuto edilizio che deve essere dimostrato mediante documentazione fotografica e simulazioni dell'intervento.

L'amministrazione Comunale in sede di Commissione Edilizia può richiedere soluzioni alternative a quelle proposte.

Ognuno dei tipi di intervento ammesso nell'ordine individuato comprende le opere ed i lavori propri del tipo precedente, ai sensi della CPGR 5/84 richiamata.

5. demolizione senza ricostruzione dei fabbricati precari, superfetativi e/o in stato di degrado non recuperabile;
6. demolizione e ricostruzione di fabbricati in stato di degrado non recuperabile: la Sul risultante non potrà superare la somma documentata delle superfici di calpestio preesistenti; sono prescritte: altezza di fabbricato e numero di piani non superiore alla maggioranza di quelli circostanti; tipologia e materiali di copertura, finiture, bucatore, serramenti, colori, conformi alle prescrizioni della zona.



Gli interventi di ristrutturazione di cui ai tipi di intervento 4 e 4a del presente comma possono essere richiesti ed assentiti con riferimento alla situazione edilizia esistente al 01.07.1993 e per una sola volta nel periodo di validità del PRGC, alle seguenti condizioni: - nel caso di unità edilizie comprendenti più unità abitative (Ua) l'intervento sia unitariamente esteso al risanamento di tutte le singole Ua che le compongono;
- venga data adeguata sistemazione unitaria ai prospetti all'intera area di pertinenza del fabbricato oggetto di ristrutturazione;
- vengano mantenute le quote degli orizzontamenti esistenti salvo non sia indispensabile la modifica per il raggiungimento dell'altezza igienica minima abitabile dell'ultimo piano limitatamente ai tipi di intervento 4 e 4a ; non è comunque ammissibile la formazione di piani di calpestio in numero superiore all'esistente, salvo quanto in relazione alla quota di incremento ammissibile negli interventi di tipo 4a e/o per il recupero di contenitori dismessi già adibiti ad uso artigianali/industriali o diversi.

6) PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA:

con riferimento al quarto comma del presente articolo i proprietari possono proporre ai sensi dell'articolo 30 L 457/78 piani di recupero estesi ad una o più unità minime di tessuto edilizio (Ute) prese per intero.

Eventuali altre proposte di perimetrazioni dovranno essere positivamente valutate in sede di Commissione Edilizia.

Il piano di recupero dovrà avere i contenuti di cui all'articolo 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. e, dal momento che riguarda immobili all'interno di aree di tipo A individuate a norma del punto 1 dell'articolo 24 della stessa legge, è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali. Non potrà prevedere, salvo casi particolari e motivatamente, di modificare il tipo di intervento per gli edifici per i quali sono consentiti unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo.

La SUL complessiva che ne potrà derivare non potrà superare quella risultante dall'applicazione dei tipi di intervento cartograficamente già definiti dal PRGC.

6 bis) PIANO DI RECUPERO OBBLIGATORIO:

l'area perimetrata in cartografia alla Tavola 5 ed individuata con la sigla "P.d.R." è obbligatoriamente sottoposta a Piano di Recupero di iniziativa privata, attualmente in corso di validità: C.C. 15.10 1998 n° 39.

L'area si trova nella classe IIa della carta di sintesi, ed operano le relative prescrizioni. Le destinazioni d'uso ammesse nel perimetro come sopra definito sono la residenza per Suore a



riposo dell'Ente proprietario e/o la residenza collettiva per anziani (casa di riposo).

Il P.d.R. riguarda il recupero delle due Ute perimetrale e comprese tra Largo Cairoli e Via Montebello.

La superficie degli edifici cartograficamente vincolati ad intervento di demolizione con ricostruzione potrà essere recuperata tramite il completamento della cortina edilizia su via Montebello, nella Ute contigua all'Istituto per anziani "Brizio" in alternativa alla ricostruzione sullo stesso sedime; detta superficie potrà essere, se necessario, ampliata nella misura massima di mq. 300 di Sul.

Oltre il periodo di validità del PdR potrà essere ammesso per una sola volta un ampliamento del 20%, riferito alla Sul ampliata di mq. 300.

L'edificio individuato con asterisco potrà essere demolito con ricostruzione obbligatoria sulle proprie radici con destinazione accessoria a quella principale ed obbligo di mantenimento del prospetto su via Montebello e del relativo apparato decorativo.

In ampliamento rispetto ai disposti di cui sopra sarà consentita l'edificazione di un fabbricato, collocato nella cortina edilizia prospiciente Largo Cairoli, della Sul massima di mq. 120, in cui ubicare gli impianti tecnologici necessari alle destinazioni d'uso ammesse.

Gli interventi ammissibili nel perimetro di P.d.R., dovranno essere contenuti nel limite massimo di tre piani fuori terra e avvenire nel rispetto dell'impianto tipologico originario.

Il P.d.R. dovrà avere i contenuti di cui all'articolo 41 bis della L.R.56/77 e s.m.i., ed è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali.

7) AUTORIMESSE:

Nelle zone A, A1, A2 la dotazione di autorimesse al servizio di abitazioni esistenti, limitatamente ad una autorimessa per abitazione che ne sia priva, è ammessa mediante nuova costruzione solo quando risulti impossibile operare per recupero di immobili esistenti e comunque rispettando posizione (addossamento ai confini ed ingresso all'interno della corte, fatto salvo quanto previsto all'art. 9 comma 9) in assenza di muri di confine ciechi preesistenti).

Tipologie e tecnologie costruttive tradizionali e tipiche della zona; non sono comunque ammessi, neppure in precario, box prefabbricati, in calcestruzzo a vista o in metallo.

8) DISPOSIZIONI FINALI:

Tutti gli interventi, sia relativi al recupero di immobili esistenti, sia di nuova costruzione, di cui al presente articolo dovranno essere condotti in modo da rispettare le caratteristiche



distributive e formali del tessuto e tipo edilizio caratterizzante le zone A.

In particolare :

- a) le murature esterne dei fabbricati, sia prospicienti gli spazi pubblici che privati, dovranno essere intonacate e tinteggiate nei colori tradizionali della zona;
- b) le murature già esistenti in pietra o mattoni a vista possono rimanere o essere riportate allo stato originario previa rimozione degli intonaci e pulitura delle superfici murarie.
- c) è ammesso il rivestimento della parte inferiore delle murature con intonaci cementizi o lastre di pietra grezza a tutta altezza poste in opera con zanche in ferro, per la formazione di zoccoli impermeabilizzanti fino all'altezza del davanzale delle finestre dei piani terreni e comunque fino ad un'altezza non superiore a m. 1,00; maggiori altezze sono consentite al fine di migliorare l'impermeabilizzazione e coibenza sui fronti stradali sfavorevolmente esposti;
- d) nelle fronti prospicienti spazi aperti, pubblici o privati è vietato l'uso di rivestimenti ed elementi di finitura in pietra o marmo lucidati, di materiali ceramici, vetrosi o clinker, di elementi in legno perlinato o di materiali comunque in contrasto con le caratteristiche tipiche dell'ambiente; tali materiali in contrasto con i caratteri prevalenti, non possono essere oggetto di manutenzione ma di sola sostituzione con materiali consoni alla zona ammessi.
- e) i manti di copertura delle falde dei tetti dovranno essere costituiti da coppi alla piemontese.
E' quindi vietato l'uso di materiali di copertura in laterizio diversi dal coppo, di coperture in fibrocemento, laminati plastici, metallici e simili; anche in occasione di ordinaria manutenzione non estesa a tutte le falde.
La pendenza di falda, in caso di sostituzione del manto di copertura inidoneo, dovrà necessariamente essere modificata in funzione del manto di copertura prescritto, senza che ciò modifichi il tipo di intervento.
- f) solo nelle fronti prospicienti spazi aperti privati è consentita l'apertura di nuove finestre di ventilazione ed illuminazione dei servizi igienici aggiunti e portoni di accesso ai box magazzini;
- g) sulle fronti prospicienti spazi pubblici, nelle sole zone di insediamento commerciale approvate con delibera CC di cui all'art.11.7) delle NTA, la modifica delle bucatore è consentita limitatamente all'apertura delle vetrine ed accessi per gli esercizi commerciali (con una misura massima di m. 2,20 di larghezza e di m. 2,70 di altezza); sono ammesse deroghe per l'apertura di finestre solo nel caso in cui vietando la stessa sarebbe impossibile il riutilizzo dell'immobile; nel caso, lo studio del prospetto



modificato deve essere oggetto di apposito parere della CE.

- h) i serramenti di porte, finestre e vetrine ,i portoncini di accesso, le vetrate e gli scuri dovranno essere di foggia e materiali tradizionali; in particolare questi ultimi dovranno essere del tipo a gelosia, in legno verniciato con vernice coprente nei colori tipici; sono quindi esclusi gli avvolgibili e le ante scorrevoli.

Gli infissi di metallo e di materiale plastico PVC non sono ammessi, se non previa presentazione e positivo parere della CE, di idoneo campione atto a valutare il tipo di materiale, il colore (che dovrà essere del tipo coprente nei colori tipici)il modello ,conforme ai più antichi presenti nella zona dell'intervento. Per gli esercizi commerciali è consentito l'uso di serrande metalliche purchè totalmente o parzialmente traforate; le ante di porte e portoncini dovranno aprire verso l'interno;

- i) sono vietate le insegne a bandiera.

Le insegne a parete non potranno superare la dimensione orizzontale della bucatura nè essere poste in opera al di sopra dell'estradosso delle solette a copertura dei vani destinati all'esercizio commerciale;

- j) le recinzioni su strada saranno obbligatoriamente intonacate e tinteggiate come al punto a), cieche e di altezza non inferiore a m. 2,50.

- k) è fatto obbligo di osservare le prescrizioni del DPCM 5.12.1997 di cui all'articolo 31 del R.E. punto 2 lettera E con le prescrizioni ella classe acustica di appartenenza.



**ALLEGATO G : ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA (A.P.E.)**





**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**



CODICE IDENTIFICATIVO: 2017 110004 0011

VALIDO FINO AL: 17/05/2027

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

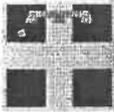
Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia				
FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)		Indici di prestazione energetica globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica	550,64	kWh	
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1.689,46	Nm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} (kWh/m ² anno) 2,91
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			Emissioni di CO ₂ (kg/m ² anno) 38,02
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare):			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI							
Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento in anni	CLASSE ENERGETICA raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati		
REN2	Sostituzione infissi	NO	8	190,669	G		
					<table border="1"> <tr> <td align="center">G</td> </tr> <tr> <td align="center">EP_{gl,nren} (kWh/m² anno): 190,669</td> </tr> </table>	G	EP _{gl,nren} (kWh/m ² anno): 190,669
G							
EP _{gl,nren} (kWh/m ² anno): 190,669							





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE

CODICE IDENTIFICATIVO: 2017 110004 0011

VALIDO FINO AL: 17/05/2027

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0	kWh/anno	Vettore energetico	
-------------------	---	----------	--------------------	--

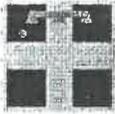
ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	359,76	m ³
S - Superficie disperdente	214,26	m ²
Rapporto S/V	0,5956	
EP _{H,ed}	105,727	kWh/m ² anno
A _{sol,ed} /A _{sup,utile}	0,05	*
Y _{it}	0,1936	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale Impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale (kW)	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	caldaia standard	2010	624326	Gas naturale	27,9	0,65 η_k	1,42	160,13
Climatizzazione estiva						η_c		
Prod. acqua calda sanitaria	caldaia standard	2010	624326	Gas naturale	27,9	0,41 η_w	1,49	40,37
Impianti combinati								
Prod. da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di cose o persone								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



CODICE IDENTIFICATIVO: 2017 110004 0011

VALIDO FINO AL: 17/05/2027

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome/Denominazione	MARCO MOSE' CAROSIELLO / ARCH. MARCO MOSÈ CAROSIELLO	
Indirizzo	VIA ROMA 109 SALE (ALESSANDRIA)	
E-mail	marco.carosiello@hotmail.it	
Telefono	3493244580	
Titolo	Architettura e Ingegneria edile	
Ordine/iscrizione	1060	
Dichiarazione di indipendenza	Nel caso di certificazione di edifici esistenti, il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. In particolare si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possono derivare al richiedente, che in ogni caso non deve essere né contiguo, né parente fino al quarto grado	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

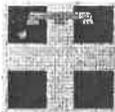
Data di emissione 17/05/2017

Firma o firma del tecnico o firma digitale

CAROSIELLO MARCO MOSE' N° 110004

Marco Mosè Carosiello
 Architetto
 MARCO MOSE'
 N° 1060
 PIAZZA VENTURI, 10 - 10121 ALESSANDRIA (AL) - ITALIA





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



CODICE IDENTIFICATIVO: 2017 110004 0011

VALIDO FINO AL: 17/05/2027

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	SOURCE RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



RICEVUTA A.P.E.

Si attesta che il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) ha ricevuto il seguente attestato A.P.E.:

Codice identificativo A.P.E.: 2017 110004 0011 Data invio: 17/05/2017
Certificatore: CAROSIELLO MARCO MOSE'
Co-certificatore:

Destinazione d'uso: Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali

Motivazione attestato: Passaggio di proprietà

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: SALE

Codice Catastale: H694

Indirizzo: VIA ROMA, 76

Dati catastali principali: sez. - foglio 51 particella 1449 subalterno 7.

Per verificare la validità della firma digitale dell'APE, e' necessario utilizzare un qualunque strumento di verifica di firma digitale (esempio DIKE) a disposizione.



Torino, 17/05/2017

REGIONE PIEMONTE
DIREZIONE COMPETITIVITA'
DEL SISTEMA REGIONALE
SETTORE SVILUPPO
ENERGETICO SOSTENIBILE
C.so Regina Margherita 174 - Torino



**ALLEGATO H : RISCONTRO AMMINISTRAZIONE
CONDOMINIALE – PROSPETTO SPESE**



Spett.le
C.T.U.

Tortona, 22/05/2017

OGGETTO: Condominio PALAZZO GALASCO – Via Roma n. 76 – Sale
c.f. 94017560064 – INT. A2 –

Spett.le C.T.U.,
come richiesto le inoltro il dettaglio delle spese maturate per l'alloggio
intestato a Versuraro negli ultimi 2 anni:

INT. A2 \ _

TOTALE SPESE CONSUNTIVO GESTIONE 2016	€ 1.937,40
VERSAMENTI GESTIONE 2016	€ <u>0.00</u>
TOTALE SPESE AL 31/12/20156	€ 1.937,40
TOTALE SPESE PREVENTIVO GESTIONE 2017	€ <u>954,13</u>
TOTALE SPESE MATURATE AL 22/05/2017	€ 2.891,53

A disposizione per ogni chiarimento porgiamo
Distinti Saluti

L'Amministratore del condominio
Studio Recco srl

Studio RECCO S.r.l.
Vicolo Pocasale Ghisolfio, 2 - 15057 Tortona (AL)
Tel. 0131 811108 - Fax 0131 890561
Pec: studioreccosrl@pec.it
C.F./P.IVA: 04707510758

Orario Ufficio: 10:30-12:30, 16:30-18:30 Mercoledì e Venerdì 10:30-12:30 Sabato Chiuso

STUDIO RECCO SRL, Vicolo Pocasale Ghisolfio n. 2, 15057 Tortona (AL),
tel. 0131811108 – 0131867489 fax 0131890561, partita iva 01908400060
Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n.4 (G.U. n.22 del 26-1-2013)



**ALLEGATO I : REGOLARITA' EDILIZIA E
CERTIFICATO DI ABITABILITA'**





LO €.20.000,-

Al Signor SINDACO
di SALE

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
Art. 2 comma 60 della Legge 23/12-1996 n.662

23 NOV 1996
8936

103/131458

4563

DOTT. _____ AMMINISTRATORE UNICO DELLA SOCIETA'

CON SEDE IN _____ IN _____

Il sottoscritto _____

residente in _____ in Via _____

(cod.fisc. _____) in qualità di AMMINISTRATORE

dell'immobile sito in ROMA 76

identificato a catasto al foglio 51 mappali 1449 SUB. 3

avente destinazione ABITAZIONE DENUNCIA con la presente ai

sensi dell'art.2 comma 60 legge 23.12.96 n. 662 l'inizio di attività nel
suddetto immobile consistente nei lavori seguenti:

- RIFACIMENTO DEL TETTO

Dette opere sono più dettagliatamente descritte nell'allegata relazione e
relativa documentazione redatta:

dal progettista incaricato DOTT. ARCH.
ed avranno inizio a partire dal 20esimo giorno dalla data di presentazio-
ne della stessa denuncia di inizio attività (art.2,comma 11 L. 23.12.96 n.
662;
verranno effettuate dall'impresa _____

con recapito in SALE - VIA VOGHERA

con direzione dei lavori condotta da DOTT.
Il sottoscritto, ai sensi dell'art. 2, comma 60 L. 23.12.96 n. 662, comuni-
cherà a codesta Amministrazione C.le la data di ultimazione dei lavori

SALE , li 20 NOV 1996

FIRMA

Il sottoscritto _____, incaricato della presenta-
zione, dichiara di aver presentato in data odierna la presente denuncia e
di ricevere copia conforme della medesima (con il timbro dell'ufficio) da
custodire ed all'occorrenza esibire sul luogo dei lavori.
Tortona, li _____

386
50000

L'INCARICATO DELLA PRESENTAZIONE





MINISTERO D. BENE

(Circolo di Casertano)

ORGANIZZAZIONE N. 58751 DEL 10/03/98

ORGANIZZAZIONE REGIONALE DEL 10/03/98

~~1 2 3 4 5 6 7 8 9 0~~

Vista la domanda presentata in data 24/05/98 prot. n. 2147 ed al
registro delle domande edilizie con il numero 27/98 con le quali

richiede in 18045 CASE in

6 il.

chiede la concessione per RISTRUTTURAZIONE EDIFICATA

in CASALE ROMA 76 Sp. n. 5) no. 140

di edilizia ed uso RESIDENZIALE

Esse che da un precedente dichiara di essere progettata con
diagrammi di avvio piano

Vista la legge n. 48 del 28/02/97 art. 10 comma 1°

Vista la legge n. 13 del 27/02/97 art. 1° comma 1°

Vista la legge n. 11 del 10/03/98 art. 1°

Vista la legge n. 11 del 10/03/98 art. 1° comma 1°
secondo del 10/03/98 art. 1° comma 1°

Vista la legge n. 11 del 10/03/98 art. 1° comma 1°
27/01/1998 n. 188

Vista la legge n. 11 del 10/03/98 art. 1° comma 1°
27/01/1998 n. 188 art. 1° comma 1°
27/01/1998 n. 188 art. 1° comma 1°
27/01/1998 n. 188 art. 1° comma 1°

Vista la legge n. 11 del 10/03/98 art. 1° comma 1°
27/01/1998 n. 188 art. 1° comma 1°
27/01/1998 n. 188 art. 1° comma 1°

Vista la legge n. 11 del 10/03/98 art. 1° comma 1°
27/01/1998 n. 188 art. 1° comma 1°

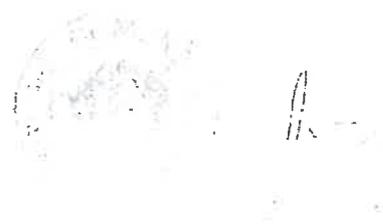
Vista la legge n. 11 del 10/03/98 art. 1° comma 1°

Vista la legge n. 11 del 10/03/98 art. 1° comma 1°

Vista la legge n. 11 del 10/03/98 art. 1° comma 1°

193
i cccero
quintana n° 235

10/03/1998





Comune di Marcellina

Marcellina (AR)

Protocollo n. 3075/2008 in data 22/01/2008
G. 017/2008/13

La sottoscritta, edilizia titolare, inviò il di fogli di bozze e dei
c. c. e. all'Ufficio degli atti e cartelle per il regolamento del lavoro
pubblico specializzato nella manutenzione delle costruzioni, contenente
tutte le voci del ministero del 24/01/2008 n. 188 e di
tutte le altre disposizioni vigenti.

Tutte le suddette voci, contenute nel n. 27/06, 11/08
con la quale vengono stabilite le modalità di applicazione degli
art. 27 e 28 del regolamento in vigore, sono state inserite nel
costo di costruzione.

P A T R I M O N I O

Il costo totale per ogni unità immobiliare in lire 4000000

relativa alla "Imposta Comunale

le quote di contributo affettive al costo di costruzione viene

calcolata in lire 2000000

Il costo totale 2000000 - € 200

Il costo totale

Il costo totale

Il costo totale (2000000) - € 2000000,00

Similmente l'interposizione prevista da l. n. 46 del 28/2/1997 e legge
regionale 05/02/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni
per servizi effettuati con l'applicazione la occupazione anche
temporanea di suolo pubblico o di uso pubblico, la spesa così
incassata devono essere restituite allo stato originario e lavoro
pubblico, come prima su richiesta dell'Ufficio Comunale nel
caso in cui la costruzione venisse abbandonata o snepata oltre un
certo tempo -

Richiedere con appositi istanze l'approvazione del tracciamento
delle linee di ciglio e delle linee planimetriche ed altimetriche
della zona di intervento specializzato, essere redatto apposito
verbale contenente l'indicazione del tracciato adottato, con varea
consensuale in copia del fascicolo comunale al concessionario -





Notificare copia della concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua) e cui si faccia richiesta per allacciamenti anche provvisori o relativi all'attività di cantiere o impianti particolari -

Verificare l'atto di concessione ed il progetto relativo del Direttore nel cantiere di lavoro o presentarsi ad una richiesta del tecnico addetto alla vigilanza dei lavori e degli agenti municipali -

Indicare sul luogo dei lavori su cartello con l'indicazione del titolare della concessione edilizia, il numero e le date della concessione edilizia, il tipo di costruzione da realizzarsi, il nominativo del Progettista, del Direttore e dell'Assuntore dei lavori edili stessi -

Adattare agli obblighi previsti dalla legge 08/11/1971 n. 1086 prima dell'inizio delle opere in conglomerato cementizio semplice o armato -

Adattare agli obblighi previsti dalla legge sul contenimento energetico (legge 273/79) -

Adattare agli obblighi previsti dalla legge sulla dispersione periferica di riscaldamento e l'isolamento negli edifici privati delle strutture architettoniche (legge 12/78) -

Adattare agli obblighi previsti dalla legge sulla tutela in sicurezza degli impianti (legge 47/90 e successivo regolamento di attuazione) -

Prima l'inizio dell'opera effettiva dei lavori il concessionario deve comunicare al Ufficio Tecnico Comunale su apposito stampo la data di inizio dei lavori, la generalità del Direttore dei lavori e dell'Assuntore dei lavori; tale dichiarazione dovrà essere sottoscritta da entrambi i soggetti sopra elencati, firmata e controfirmata dal direttore dei lavori -

Chi inizia un'opera di ingegneria civile e gli lavori pubblici ammessi al libero mercato, deve osservare tutte le cautele e le norme del presente di norma e norme, deve evitare nel quadro di osservanza gli incidenti che si sono verificati durante le procedure di realizzazione dell'opera -

Le opere di ingegneria civile e lavori pubblici sono a carico dell'Assuntore e del Direttore dei lavori edili.

Se nel corso della realizzazione di costruzione, opera o servizio di ingegneria civile o lavori pubblici, si verificano danni o guasti di natura diversa da quella prevista, il concessionario deve immediatamente avvertire l'Assuntore e il Direttore dei lavori edili -





COMUNE DI GALLARATE

Provincia di Alessandria



UFFICIO TECNICO - SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Via Vanzoni n°1 - C.A.P. 15015 - P.IVA 03409980039
Tel. 0131/345439 - Fax 0131/329280 - e-mail: urbanistica@comune.gallarate.it

CON DELIBERA DEL COMITATO n. 494 in data 25/06/2002

istruttoria Direttivo Tecnico Comunale

Vista la domanda presentata il 18/06/2002 con protocollo n. 6614 ed al registro delle domande edilizie al n. 2002/60/1 con la quale:

Alla Società

1-

Chiede la autorizzazione per la realizzazione delle opere di variante alla C.e. n.99051 del 10/02/99. da realizzarsi in Via ROMA 68.

Catasto urbano foglio 51 mappale 1449

Da adibirsi ad abitazione

Preso atto che il richiedente dichiara di essere Proprietario e dimostra di averne titolo:

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa_

Visto l'art. 220 del T.U. delle leggi Sanitarie approvato con R.D. 27.7.1934 n. 1265; modifiche e integrazioni;

Visto l'art. 31 della legge 17/08/42 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni di cui alla legge 06/08/1967 n.765

Visti gli artt. 1,3,4 e 9 della legge 28 gennaio 1977 n.10;

Vista la legge 05/08/1978 n.457;

Vista la legge 25/03/1982 n.94;



Vista la legge regionale 11/08/1982 n.17 e precedenti del 05/12/1977 n. 56 del 20/05/1980 n.5;

Vista la legge 28/02/1985 n.47 e successive modifiche e integrazione;

vista la legge 24/03/1989 n. 45;

Vista la legge Regionale 09/08/1989 n.45;

Vista la legge 05/03/1990 n.46;

Visto il PRGC APPROVATO CON DGR N 24-16500 DEL 10/02/1997

RI. USCIA

Alla Società

La autorizzazione richiesta, salvo i diritti di terzi ed i poteri attribuiti ad altri organi per l'esecuzione del lavoro sopra specificato sotto l'osservanza delle condizioni contenute nelle circolare del ministero del LL.PP. 24/01/1953 n. 189 e di tutte le disposizioni vigenti.

Viste le deliberazioni consiliari n.52/77, n. 71/82 con le quali vengono stabilite le modalità di applicazioni degli oneri di urbanizzazione e la quota del contributo riferita al costo di costruzione

DETERMINA

IL CONTRIBUTO COME SEGUE:

COSTO DI COSTRUZIONE

euro 817,26

quietanza n.917 del 21/08/02

DIRITTI DI SEGRETERIA

Euro 46,48

quietanza n. 918 del 21/08/02



Entro tre giorni dall' inizio effettivo dei lavori l'autorizzato e/o concessionario dovrà comunicare all' ufficio tecnico comunale su apposito stampato la data di inizio dei lavori , le generalità del direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori; tale dichiarazione dovrà essere sottoscritta da entrambi i soggetti sopra elencati (titolare, direttore e assuntore dei lavori)

Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti ai fabbricati, deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e cose, deve evitare per quanto è possibile gli incomodi che i terzi possono risentire delle esecuzioni di tali opere-

Il luogo destinato all' opera deve essere chiuso con assito luogo i lati prospicienti le vie o gli spazi pubblici-

Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per il servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarsi e deve darne immediatamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso-

Gli assiti succitati od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti, pure agli angoli, di una luce rossa da mantenere accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario dell'illuminazione stradale; questa luce deve essere collocata in modo, e avere dimensioni tali, da rendere facilmente visibile il recinto ed il riparo su cui si è collocata-

A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico-

L' ufficio comunale fa esplicita riserva in ordine alle tasse speciali ed agli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a termine dei relativi regolamenti-

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno, il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitata o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori;
eventuali proroghe dovranno essere richieste a termini di legge-

Copia della presente deve essere tenuta a disposizione della autorità nel luogo dei lavori-

Prescrizioni particolari:



Copia della presente deve essere tenuta a disposizione della autorità nel luogo dei lavori-

Prescrizioni particolari:

- Vista la C.I.E. in data 18/07/2002 verbale n.3: parere favorevole, previa presentazione calcolo illuminotecnico relativo alla verifica del rapporto di 1/16 della superficie del sottotetto.
Pagamento del Costo di Costruzione.
- Visto il calcolo rapporti aero-illuminanti relativo ai locali del sottotetto, prot.n. 8701 del 06/08/02.
- Visto il parere ASL 20 n.222/02 - parere favorevole da punto di vista igienico - sanitario al progetto succitato, in data 21/06/02 acquisito al prot.n. 5883 del 31/06/02;
- La presente variante non modifica i termini della C.E. originaria n.99051 del 10/06/99;



L'Istruttore Direttivo Tecnico
(Geom. oberto Fossati)

La presente concessione / autorizzazione è stata affissa in copia all'Albo Pretorio in data _____ al n. _____ per quindici giorni consecutivi dal _____ al _____

Comune di Sale, _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL MESSO COMUNALE

Il sottoscritto si obbliga all' esecuzione delle prestazioni ed all' osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella concessione / autorizzazione in pari data consegnatagli, e ne assume le spese relative, inerenti e conseguenti.





COMUNE DI SALE

Provincia di Alessandria

CAP 15045
Tel. 0131- 84178

P. IVA 00409960069
Fax 0131- 828584

SALE li, 11/09/2002

Pratica edilizia nr. 60/02

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

(D.P.R. n. 425 del 22/04/1994)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO COMUNALE

Vista l'istanza presentata in data 04/09/2002 prot. gen. n. 9600 e prot. U.T. nr. 1486 in data 05/09/2002 da Ferrari Mauro Amministratore della Società _____ con sede _____
_____ Cod. Fisc. _____ attesa ad ottenere l'abitabilità di fabbricato ad uso
residenziale di cui alle concessioni edilizie nr. 99051 del 10/02/1999 e nr. 64 del 26/08/2002 ;
Vista le concessioni edilizie nr. 99051 del 10/02/1999 e nr. 64 del 26/08/2002;
Vista la dichiarazione del Gcom. Battista CROCE relativa alla conformità dei lavori riguardanti la
concessione edilizia nr. 99051 del 10/02/1999 e nr. 64 del 26/08/2002 di resa ai sensi dell'art. 4 del
D.P.R. n. 425 del 22.04.1994 ;
Vista la dichiarazione di avvenuto accatastamento in data 02/07/2002;
Viste le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici- idrici e termici in data 20/06/2002 e
21/06/2002;
Visto il certificato di regolare esecuzione in data 04/09/2002 a firma congiunta del Direttore dei
Lavori del Titolare della concessione e dell'esecutore dei lavori;



AUTORIZZA

ai sensi di legge, con decorrenza dal 11/09/2002 l'abitabilità dello stabile sopraindicato
composto da:

PIANO	VANI	DESTINAZIONE D'USO
INTERRATO		
SEMINTERRATO		
PIANO TERRA	20,5	abitazione -- accessori -negozi
PIANO PRIMO	16,0	abitazione e accessori
PIANO SECONDO	12,0	abitazione e accessori
SOTTOTETTO	5,00	accessori
.....		
.....		
.....		
TOTALI N.	53,5	

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	mc. 3207,70
---------------------------	-------------

L'ISTRUTTORE DIRETTIVO TECNICO APICALE
(Geom. Roberto FOSSATI)

RF



