



**TRIBUNALE DI ASTI  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 121/2023 R.G.E**



promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXX	<b>creditore procedente</b>
---	-----------------------------

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXX	<b>debitore esecutato</b>
---	---------------------------

**GIUDICE ESECUZIONE: Dott.sa Paola AMISANO**

**C.T.U: Arch. Alessandra BODDA**



arch. Alessandra Bodda  
piazza Vittorio Veneto n.7  
14100 Asti  
Tel. 014123 1841  
architetto bodda@gmail.com

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**





## INDICE



### PERIZIA DI STIMA (pag.1-70)

1. PREMESSA .....	pag. 2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI .....	pag. 2
3. RISPOSTE AI QUESITI .....	pag. 3

### ALLEGATI (pag.1-119)





## 1. PREMESSA

Convocata dal Presidente Giudice dell'Esecuzione per il conferimento di incarico riguardante la relazione tecnica di stima, la sottoscritta arch. Alessandra Bodda, nata ad Asti il 16/03/1977, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Asti al n. 395, con studio in Asti, piazza Vittorio Veneto n. 7, il giorno 17/10/2023 compariva dinnanzi al Presidente Giudice dell'Esecuzione per il giuramento di rito.

Informata della natura delle indagini, la sottoscritta accettava l'incarico e gli venivano posti i quesiti esplicitati al *Punto 3*).



\*\*\*\*\*



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 24/10/2023 veniva dato inizio alle operazioni peritali, con l'invio di PEC all'avvocato incaricato.

In data 16/11/2023 la sottoscritta reperiva presso la banca dati dell' Agenzia del Territorio le necessarie visure, mappe e planimetrie.

In data 07/12/2023 veniva richiesto il certificato di residenza per la verifica della correttezza dell'indirizzo per l'invio delle comunicazioni della procedura.

In data 07/12/2023 veniva inviata all'Agenzia delle Entrate la richiesta di verifica esistenza contratti di locazione.

A seguire veniva inviata comunicazione con raccomandata AR al debitore esecutato della data del sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, invitando a consentire l'accesso all'immobile e ad essere presente al sopralluogo.

In data 08/12/2023 veniva presentata richiesta per l'assistenza della Forza Pubblica, che veniva autorizzata in data 11/12/2023.

In data 09/12/2023 veniva richiesto l'atto di compravendita al Notaio rogante.

In data 11/12/2023 venivano richiesti gli atti di compravendita all'Archivio Notarile di Asti.

Nella medesima data veniva inviata al Comune di San Damiano d'Asti la domanda di accesso agli atti per la consultazione dei precedenti edilizi.

In data 11/01/2024 veniva eseguito il sopralluogo presso il compendio pignorato con l'assistenza della Forza Pubblica.

In data 12/01/2024 veniva inviata al debitore esecutato, che non era presente nella data comunicata, copia del verbale dell'eseguito sopralluogo.

In data 12/01/2024 ci si recava presso la Camera di Commercio di Asti per reperire la visura camerale



della ditta.

In data 16/01/2024 venivano eseguite le ispezioni ipotecarie di aggiornamento presso gli archivi informatizzati dell'*Agenzia del Territorio Conservatoria dei Registri Immobiliari*.

In data 22/01/2024 si ricevevano dal Comune di San Damiano d'Asti i precedenti edilizi sull'immobile e la normativa locale, richiesti per verificare mediante l'esame della documentazione (Piano Regolatore Generale Comunale, Norme Tecniche di Attuazione e relativa cartografia) la conformità alle autorizzazioni.

In data 22/01/2024 veniva richiesto l'estratto dell'atto di matrimonio presso gli uffici di Torino.

In data 24/01/2024 veniva redatto dalla CTU l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare oggetto di procedura.

In data 27/01/2024 venivano discusse con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico le specifiche per la sanatoria dell'immobile.

In data 14/02/2024 venivano eseguiti gli aggiornamenti delle visure catastali prima della consegna dell'elaborato peritale.

Al termine delle operazioni descritte, eseguiti gli opportuni rilievi ed espletate le procedure tecniche amministrative, la scrivente C.T.U. si poneva in condizioni di rispondere ai quesiti posti dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione.

\*\*\*\*\*

### 3. RISPOSTE AI QUESITI

Con riferimento a quanto indicato nell'incarico, si riporta quanto segue:

#### RISPOSTA AL QUESITO 1)

*"Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile";*

La sottoscritta ha provveduto ad avvisare con lettera raccomandata A/R il debitore esecutato dell'inizio delle operazioni peritali e della data del sopralluogo presso il compendio oggetto di stima. La scrivente aveva provveduto preventivamente a richiedere la verifica dell'indirizzo di residenza che veniva confermato dal Comune con Certificato di Residenza del 15/12/2024.

La raccomandata di avviso del sopralluogo, inviata all'indirizzo di residenza del debitore esecutato, era stata reinviata al mittente per compiuta giacenza e non ritirata dal debitore esecutato.

Il sopralluogo per il rilievo dell'unità immobiliare e la visione del compendio è avvenuto in data 11/01/2024 come da verbale riportato all'Allegato 8), con l'accompagnamento della Forza Pubblica, secondo l'Autorizzazione del G.E del 11/12/2023.

Dal momento che il debitore esecutato non era presente nella data del sopralluogo del 11/01/2024, il verbale di sopralluogo veniva inviato via posta raccomandata n.052691359286 del 16/01/2024 allo stesso indirizzo di residenza.

\*\*\*\*\*

## RISPOSTA AL QUESITO 2)

*“Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

*predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

*acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

*acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi”;*

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all' art. 567 2° comma, mediante l'esame dei certificati catastali storici e delle visure effettuate presso la Conservatoria.

La sottoscritta ha provveduto, con richiesta di una nuova Ispezione Ipotecaria presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Asti, a verificare eventuali variazioni rispetto alla data dei Documenti forniti dagli Avvocati incaricati.



Trascrizioni ed iscrizioni



Dalla ricerca effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità pregiudizievoli nel ventennio preso in esame:

[Ispezione del 16/01/2024]



A carico di XXXXXXXXdi XXXXXXXX xxx:



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



**Atti di provenienza riportati integralmente all'Allegato "B"**

Di seguito vengono elencati gli estremi degli atti di provenienza ed atti pubblici reperiti per il compendio oggetto di indagine:

Per il foglio 33 particella 88 sub.1 NCEU Comune di San Damiano d'Asti (AT)  
Per il foglio 33 particella 88 sub.2 NCEU Comune di San Damiano d'Asti (AT)



- 1) ATTO DI COMPRAVENDITA del 04.06.2004  
Rep. 17018/5121 Notaio Gili Giorgio Sede Asti  
Acquirente [REDACTED]  
su beni in San Damiano, Borgata Vascagliana
- 2) ATTO DI DONAZIONE del 04.12.1989  
Rep. 18686 Notaio Novarese Giangiacomo Sede /  
[REDACTED] su beni in San Damiano, Borgata Vascagliana
- 3) ATTO DI COMPRAVENDITA del 10.11.1980  
Rep. 17547 Notaio Girino Giovanni Sede Asti  
[REDACTED]  
su beni in San Damiano, Borgata Vascagliana



Dichiarazione notarile

Si riporta a seguire la Dichiarazione Notarile redatta in data 19 luglio 2023 dal Notaio Xxxxxx xxxxxxxx xxxxxx in Xxxxxxxx, sul compendio immobiliare oggetto di procedura.

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002

Procedura esecutiva a carico di:

- XXXXXXXX DI XXXXXXXX XXXXXXXX S.A.S. Sede SAN DAMIANO D'ASTI (AT) e fiscale xxxxxxxxxxxxxx

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 20/06/2023 Numero di repertorio 2341/2023 notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O U.N.E.P. TRIBUNALE trascritto il 06/07/2023 ai nn. 6222/5014 a favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx sui seguenti immobili:

- piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in SAN DAMIANO D'ASTI (AT) Foglio 33 Particella 88 Subalterno 1 Natura C6 Consistenza 14 metri quadri Indirizzo BORGATA VASCAGLIANA n. 97 Piano T
- piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo popolare in SAN DAMIANO D'ASTI (AT) Foglio 33 Particella 88 Subalterno 2 Natura A4 Consistenza 8,5 vani Indirizzo BORGATA VASCAGLIANA n. 97 Piano T-1-2

Il Notaio Dott. Xxxxx xxxxxxx xxxxxx, Notaio in Xxxxxxxx, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Asti-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare



## CERTIFICA CHE



in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 06/07/2023, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- A XXXXXXXX DI XXXXXXXX XXXXXXXX S.A.S., l'intera piena proprietà degli immobili San Damiano D'Asti Foglio 33 Particella 88 Sub. 1, Particella 88 Sub. 2 è pervenuta per atto di compravendita del 04/06/2004 Numero di repertorio 17018/5121 Notaio GILI GIORGIO Sede ASTI trascritto il 08/06/2004 nn. 6626/4040 da potere di [REDACTED] Nata il [REDACTED] a TORINO Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] Nato il [REDACTED] a RIESI (CL) Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] Nato il [REDACTED] a TORINO Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] Nata il [REDACTED] a TORINO Codice fiscale [REDACTED]

■ A Lombardo Daniela, la quota pari a 1/4 di nuda proprietà dei suddetti immobili è pervenuta per atto di donazione accettata del 04/12/1989 Numero di repertorio 18686 Notaio NOVARESE GIAN GIACOMO trascritto il 12/12/1989 mi. 9100/6388 da potere di [REDACTED] nato a San Damiano d'Asti il [REDACTED]

- A [REDACTED] per la quota pari a 1/4 di nuda proprietà, [REDACTED] per la quota pari a 1/2 di nuda proprietà, [REDACTED] e [REDACTED] per la quota pari a 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto, i suddetti beni erano pervenuti per atto di vendita del 10/11/1980 Notaio GIOVANNI GIRINO Numero di repertorio 17547 trascritto il 03/12/1980 nn. 9400/7379 da potere di [REDACTED] San Damiano d'Asti [REDACTED], [REDACTED] San Damiano d'Asti [REDACTED], [REDACTED] San Damiano d'Asti [REDACTED].

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE NN. 6627/1593 del 08/06/2004** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 04/06/2004 Numero di repertorio 17019/5122 Notaio GILI GIORGIO Sede ASTI

A favore di [REDACTED]



[REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale  
xxxxxxxxxxxxx (Domicilio ipotecario eletto C/O [REDACTED])

contro XXXXXXXX DI [REDACTED] Sede [REDACTED]  
Codice fiscale xxxxxxxxxxxx capitale [REDACTED] Totale [REDACTED] Durata 10 anni Grava  
su San Damiano D'Asti Foglio 33 Particella 88 Sub. 1 Particella 88 Sub. 2, San Damiano  
d'Asti Foglio 33 Particella 88

N.B. A margine risultano:

- ✓ ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 1003 DEL 17/10/2012 derivante da annotazione ad  
iscrizione atto integrativo di mutuo ipotecario

- **ISCRIZIONE NN. 6572/1400 del 07/07/2010** IPOTECA VOLONTARIA nascente da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 01/07/2010 Numero di repertorio 36311/14966  
Notaio GILI GIORGIO Sede ASTI

**A favore di** [REDACTED]

[REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale xxxxxxxxxxxx (Domicilio ipotecario eletto  
[REDACTED] ISPEZIONE IPOTECARIA UFFICIO PROVINCIALE DI ASTI  
TERRITORIO DATA 18/07/2023 ORA 16:05:56 SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILI),

**contro** XXXXXXXXDI XXXXXXXX XXXXXXXX S.A.S. Sede [REDACTED]  
Codice fiscale xxxxxxxxxxxx, XXXXXXXX XXXXXXXX Nato il xxxxxxxxx a ASTI Codice  
fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX Nato il xxxxxxxxx a SAN  
DAMIANO D'ASTI (AT) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quale debitore non datore di  
ipoteca capitale [REDACTED] Totale [REDACTED] Durata [REDACTED] Grava tra gli altri su San  
Damiano D'Asti Foglio 33 Particella 88 Sub. 1 Particella 88 Sub. 2

- ✓ ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 992 DEL 15/10/2012 derivante da annotazione ad  
iscrizione atto integrativo di mutuo

- **TRASCRIZIONE NN. 6222/5014 del 06/07/2023** nascente da VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20/06/2023 Numero di repertorio 2341/2023 emesso da  
UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O U.N.E.P. TRIBUNALE Sede ASTI

**A favore di** CRIO SPV II SRL Sede XXXXXXXXXXXX(TV) Codice fiscale xxxxxxxxxxxx  
(Richiedente: [REDACTED] CODICE FISCALE [REDACTED]  
[REDACTED]), contro XXXXXXXXDI XXXXXXXX XXXXXXXX  
[REDACTED]. Sede [REDACTED] (AT) Codice fiscale xxxxxxxxxxxx Grava su San Damiano  
d'Asti Foglio 33 Particella 88 Sub. 1 Particella 88 Sub. 2



Il Notaio Xxxxx xxxxxxxx xxxxxxx

CERTIFICA



altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 06/07/2023, risulta essere censito :

- Catasto fabbricati di SAN DAMIANO D'ASTI (AT) **Foglio 33 Particella 88 Subalterno 1**  
Natura C6 Consistenza 14 mq Totale: 14 mq Totale escluse aree scoperte 14 mq Rendita catastale Euro 30,37 Indirizzo BORGATA VASCAGLIANA n. 97 Piano T  
**in ditta a:** XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
Codice fiscale xxxxxxxxxxxx piena proprietà 1/1  
**Dati derivanti da:** Impianto meccanografico del 30/06/1987  
**Dati derivanti da:** Impianto Meccanografico del 30/06/1987  
**Dati derivanti da:** CLASSAMENTO AUTOMATICO del 05/12/1986 in atti dal 27/08/1990 (n.000098/1986)  
**Dati derivanti da:** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992  
**Dati derivanti da:** Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
- Catasto fabbricati di SAN DAMIANO D'ASTI (AT) **Foglio 33 Particella 88 Subalterno 2**  
Natura A4 Classe 4 Consistenza 8,5 vani Totale: 270 mq Totale escluse aree scoperte 270 mq  
Rendita catastale Euro 368,75 Indirizzo BORGATA VASCAGLIANA n. 97  
**in ditta a:** XXXXXXXXDI XXXXXXXX XXXXXXXX  
Codice fiscale xxxxxxxxxxxx piena proprietà 1/1  
**Dati derivanti da:** Impianto meccanografico del 30/06/1987  
**Dati derivanti da:** Impianto Meccanografico del 30/06/1987  
**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 11/09/1990 in atti dal 11/09/1990 (n.140/M11990)  
**Dati derivanti da:** CLASSAMENTO AUTOMATICO del 05/12/1986 in atti dal 27/08/1990 (n. 98/1986)  
**Dati derivanti da:** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992  
**Dati derivanti da:** Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015



**Informazioni su certificato destinazione urbanistica, omissioni fiscalmente rilevanti, mappe censuarie**

Non è stato richiesto agli Uffici Comunali il *Certificato di Destinazione Urbanistica*, in quanto l'esecuzione immobiliare ha per oggetto un'unità abitativa residenziale, con relativa autorimessa ad oggi non più esistente come specificato al Quesito 8) e non esistono ulteriori terreni.

Si è verificata la serie continua delle trascrizioni ex art. 2650 C.C. da cui non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

È stato eseguito un controllo degli estratti di mappa e delle visure catastali dei beni oggetto di indagine, per verificare le consistenze, i passaggi di proprietà e la rispondenza allo stato di fatto della situazione catastale.

Sono state richieste visure aggiornate, storiche e per immobile, nonché le planimetrie e gli estratti di mappa.

La documentazione di cui sopra viene riportata agli *Allegati 4 (Estratto di mappa) – Allegato 5 (Planimetrie catastali) – Allegato "C" (Visure)*.

**Anomalie rilevate dalla CTU sui beni oggetto di esecuzione immobiliare**

Si relaziona all'Ill.mo G.E che per i due beni oggetto di esecuzione immobiliare, individuati dall'atto di pignoramento numero di repertorio 2341/2023 del 20/06/2023, trascritto il 06/07/2023 al num. 6222/5014:

- NCEU Comune San Damiano d'Asti (AT) Fg.33 part.88 sub.1, C/6,
- NCEU Comune San Damiano d'Asti (AT) Fg.33 part.88 sub.2, A/4,

che consistono in un'unità residenziale (identificata catastalmente come unità abitativa di tipo popolare) ed annessa autorimessa, è emersa durante il sopralluogo eseguito un'importante anomalia riferita al subalterno 1 Fg. 33 part.88 , **in quanto ad oggi l'autorimessa di cui si tratta non esiste più** ma essa è stata demolita nel corso degli anni, in un momento non precisato a partire dall'ultima **pratica edilizia**, presentata nel 1986 che ne confermava la sua presenza al tempo.

Come indicato al Quesito 8) ed al Quesito 6) dovrà essere pertanto eseguita una variazione catastale Docfa a catasto fabbricati al fine di cancellare tale subalterno corrispondente all'autorimessa che non esiste più e procedere alla creazione di un nuovo subalterno "aggiornato", che comprenda l'unità residenziale (Fg.33 part.88 sub.2, A/4) ed a questa aggiunga la porzione del subalterno 1, eliminando graficamente l'autorimessa non più esistente.

Tale operazione non può essere ad oggi eseguita dalla CTU in quanto durante il sopralluogo per il rilievo del fabbricato sono state rilevate delle evidenti difformità, che dovranno essere prima sanate con la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria.

Infatti, come è stato spiegato al Quesito 8) al quale si rimanda, sono state rilevate delle variazioni di destinazioni d'uso nei locali dell'unità abitativa, che devono essere regolarizzate.

Inoltre si relaziona all'Ill.mo G.E che durante il sopralluogo è stato verificato in sito che esistono delle porzioni di fabbricato che sono in condizioni manutentive pessime ed alcune porzioni visibilmente pericolanti, pertanto con tale pratica di aggiornamento catastale dovranno anche essere aggiornate queste parti allo stato di fatto.

In caso di demolizione, queste parti dovranno anche essere cancellate dalla planimetria catastale mentre, se verranno recuperate, esse dovranno essere aggiornate a catasto.

Si rimanda alla Documentazione Fotografica Allegato 2) per la visione dei locali.

A queste operazioni da eseguirsi a catasto fabbricati, si deve aggiungere – per l'aggiornamento a catasto terreni- la presentazione di un tipo mappale, come indicato in dettaglio al Quesito 6), in modo da eliminare dalla mappa catastale i manufatti che ad oggi non esistono più.

Si rileva inoltre che **non è stato citato nell'atto di pignoramento l'ente urbano Fg.33 part.88** che definisce il bene a catasto terreni e che da visura effettuata dalla CTU corrisponde ad un'area lorda di 2.390 metri quadrati, quindi comprensiva anche del fabbricato.

La scrivente ritiene che sarebbe corretto inserire tra i beni individuati anche l'ente urbano Fg.33 part.88 in quanto, come spiegato al Quesito 6) poiché il subalterno 1 Fg.33 part.88 è ad oggi non più esistente (perché si tratta di un'autorimessa esterna ad oggi non più presente) dovranno essere eseguite operazioni catastali di aggiornamento sul lotto complessivo, cioè su entrambi i subalterni del Fg.33 part.88, in modo da regolarizzare la situazione allo stato di fatto, secondo la procedura descritta in dettaglio al Quesito 6) al quale si rimanda.

### Documenti acquisiti o prodotti dalla C.T.U.

Si riporta una tabella riassuntiva di tutti i documenti acquisiti o prodotti:

Allegato 1	Localizzazione dei beni
Allegato 2	Documentazione fotografica del compendio
Allegato 3	Estratti di P.R.G.C Comune di San Damiano d'Asti (AT)
Allegato 4	Estratto di mappa Fg.33 part.88 – Comune di San Damiano d'Asti (AT)
Allegato 5	Planimetrie catastali <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planimetria NCEU Comune San Damiano d'Asti (AT) Fg.33 part.88 sub.1</li> <li>• Planimetria NCEU Comune San Damiano d'Asti (AT) Fg.33 part.88 sub.2</li> </ul>
Allegato 6	Ispezione ipotecaria di aggiornamento del 16/01/2024
Allegato 7	Residenza, Stato di famiglia, Estratto atto di matrimonio
Allegato 8	Verbale di sopralluogo del 11/01/2024
Allegato 9	Attestato di prestazione energetica del 24/01/2024
Allegato 10	Visura camerale del 12/01/2024
Allegato "A"	Elaborati grafici: <ul style="list-style-type: none"> <li>• TAV_01 Planimetria di inquadramento–Scala 1:1000,</li> <li>• TAV_02 Fg. 33 part.88 Sub.2 Pianta piano terra– Scala 1:200,</li> <li>• TAV_03 Fg. 33 part.88 Sub.2 Pianta piano primo e secondo– Scala 1:200</li> <li>• TAV_04 Fg. 33 part.88 Sub.2 Calcolo superfici commerciali – Scala 1:200</li> </ul>
Allegato "B"	Atti di provenienza ed atti pubblici: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ATTO DI COMPRAVENDITA del 04.06.2004 Rep. 17018/5121 Notaio Gili Giorgio Sede Asti</li> <li>• ATTO DI DONAZIONE del 04.12.1989 Rep. 18686 Notaio Novarese Giangiacomo Sede /</li> <li>• ATTO DI COMPRAVENDITA del 10.11.1980 Rep. 17547 Notaio Girino Giovanni Sede Asti</li> </ul>
Allegato "C"	Visure: <ul style="list-style-type: none"> <li>• NCEU Comune San Damiano d'Asti (AT) Fg.33 part.88 sub.1</li> <li>• NCEU Comune San Damiano d'Asti (AT) Fg.33 part.88 sub.2</li> </ul>
Allegato "D"	PRECEDENTI EDILIZI <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concessione edilizia in sanatoria n. 120/1992 del 03.02.1993,</li> <li>• Agibilità in sanatoria n. 120/1992 del 03.02.1993,</li> <li>• Concessione edilizia in sanatoria n. 121/1992 del 03.02.1993,</li> <li>• Agibilità in sanatoria n. 121/1992 del 03.02.1993.</li> </ul>

Allegato "E"	VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE <ul style="list-style-type: none"> <li>• Riscontro della ricerca Pec Agenzia delle Entrate del 18.12.2023</li> </ul>
--------------	--

\*\*\*\*\*

**RISPOSTA AL QUESITO 3)**

*"Identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);"*

**PREMESSA**

Nell'atto di pignoramento numero di repertorio 2341/2023 del 20/06/2023, trascritto al num. 6222/5014 in data 06/07/2023 sono stati individuati i seguente beni, siti in San Damiano d'Asti (AT) Loc. Vascagliana n.97:

- NCEU Comune San Damiano d'Asti (AT) Fg.33 part.88 sub.1
- NCEU Comune San Damiano d'Asti (AT) Fg.33 part.88 sub.2

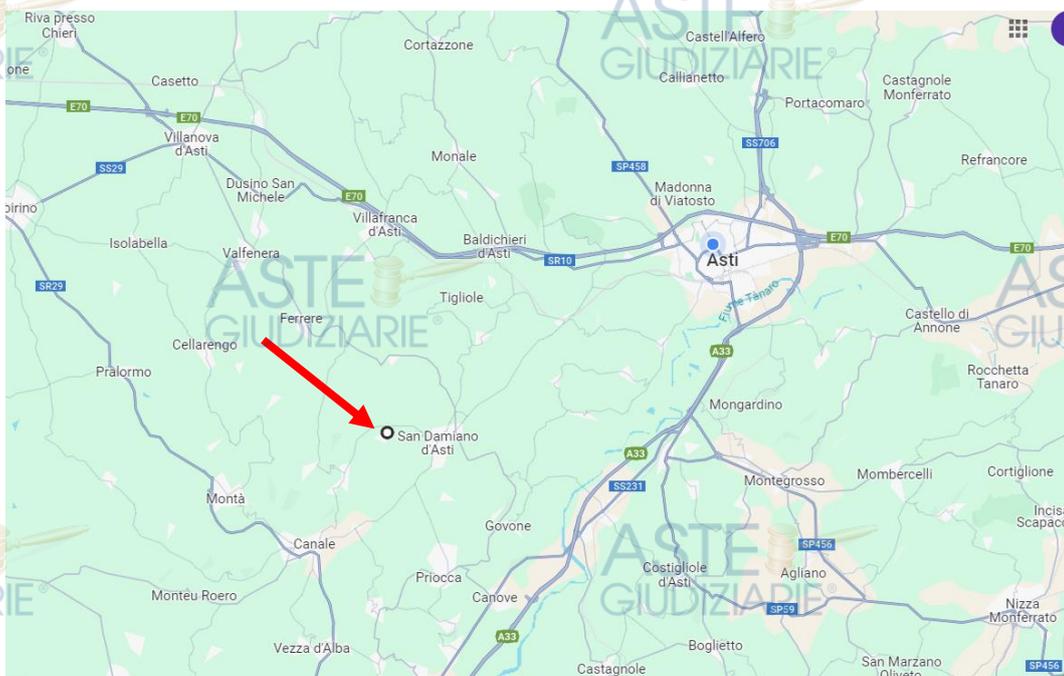


Foto 1: Localizzazione del compendio in Borgata Vascagliana n.97 San Damiano d'Asti (AT)



Foto 2: Distanza della Borgata Vascagliana dal centro abitato di San Damiano d'Asti

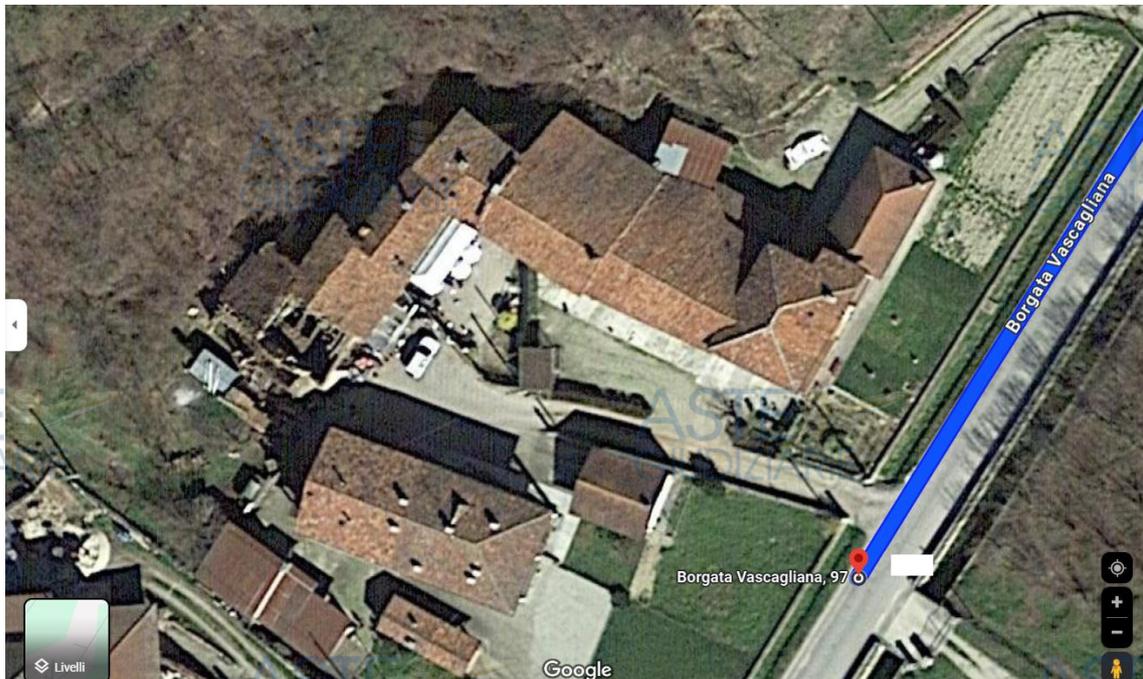


Foto 3: Vista dall'alto Google Maps dell'immobile con distanza dalla strada pubblica



Foto 4: Vista dall'alto Google Maps dell'immobile e del lotto

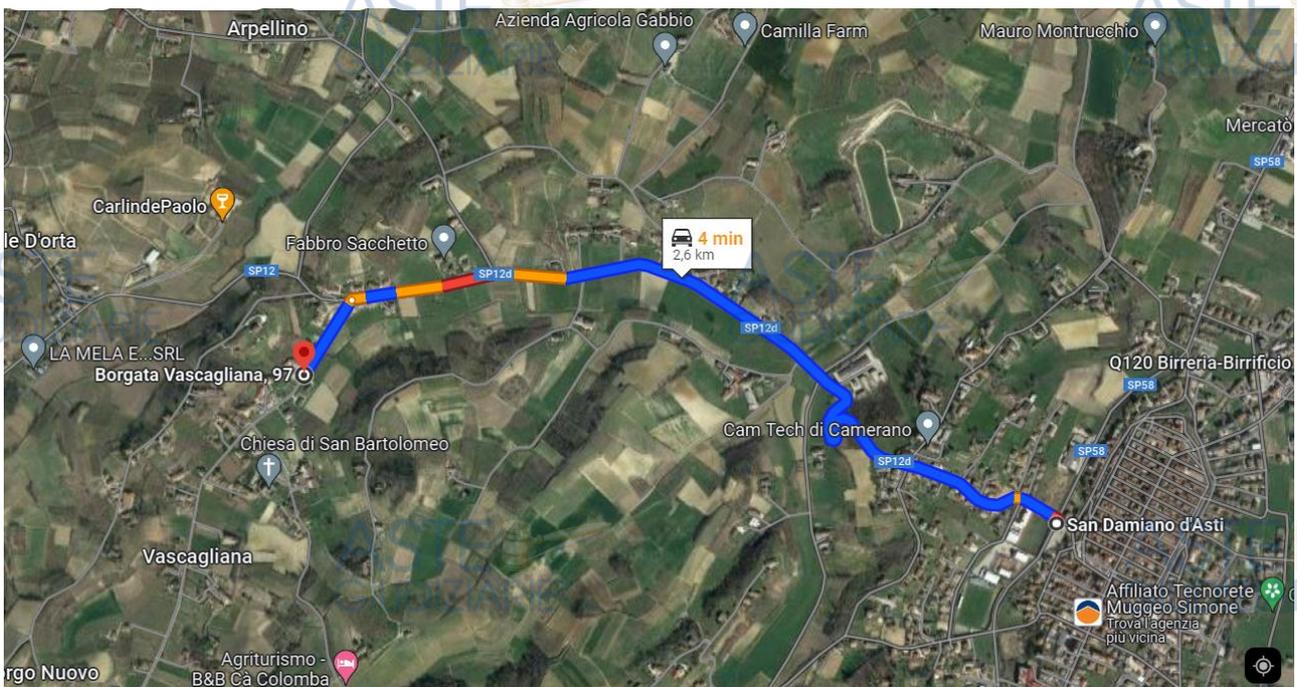


Foto 5: Vista aerea con percorso dal centro abitato di San Damiano d'Asti a Borgata Vascagliana in cui si trova il compendio oggetto di esecuzione immobiliare

Foglio 33 Particella 88 Sub.1 (C/6) Destinazione autorimessa

<b>Intestatario:</b>	XXXXXXXX di XXXXXXXX XXXXXXXX P.IVA XXXXXXXXXXXX P.IVA XXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1)						
<b>Dati identificativi</b>	<b>Zona censuaria</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita (€)</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Ubicazione</b>
N.C.E.U Comune San Damiano d'Asti (AT) Fg.33 Part. 88 Sub.1	/	C/6	U	14 mq	€ 30,37	Totale: 14 mq	Borgata Vascagliana n.97 Piano T

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione autorimessa che, come indicato nel paragrafo "Anomalie rilevate dalla CTU sui beni oggetto di esecuzione immobiliare" a pagina 15 della relazione Tecnica di Stima **ad oggi non è più esistente**.

Trattavasi di un'autorimessa esterna situata davanti al fabbricato e visibile nella fotografia 14) riportata a pagina 46) della perizia di stima. Tale fotografia è quella contenuta nella pratica edilizia e risale all'anno 1986. A pagina 46 è riportata anche la collocazione nella quale doveva essere situata tale autorimessa con un sovrapposizione della mappa catastale con la vista aerea.

Pertanto dell'unità immobiliare resta ad oggi unicamente in sito la porzione di terreno sul quale era sita l'autorimessa che dovrà essere unita al subalterno 2 Fg.33 part. 88 descritto al paragrafo successivo con una variazione catastale Docfa.

La procedura è descritta in dettaglio in risposta al Quesito 6).

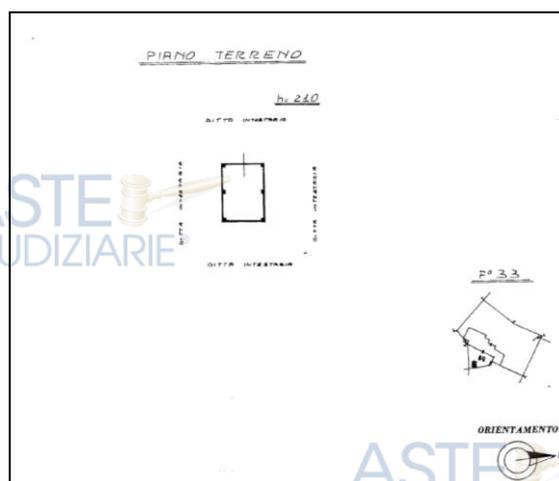


Foto 6: Estratto planimetria catastale nella quale si vede l'autorimessa e la sua collocazione un tempo nel cortile davanti al fabbricato residenziale

Foglio 33 Particella 88 Sub.2 (A/4) Destinazione abitazione di tipo popolare

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di San Damiano d'Asti (AT), in Borgata Vascagliana n.97 risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

<u>Intestatario:</u>	XXXXXXXX di XXXXXXXX XXXXXXXX P.IVA XXXXXXXXXX P.IVA XXXXXXXXXXXX(proprietà per 1/1)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune San Damiano d'Asti (AT) Fg.33 Part. 88 Sub.2	/	A/4	4	8.5 vani	€ 368,75	Totale: 270 mq Totale escluse aree scoperte: 270 mq	Borgata Vascagliana n.97 Piano T,1,2

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con vuoto su ente urbano Fg. 33 part.88;
- A sud confina con vuoto su ente urbano Fg. 33 part.88;
- A est confina con la part.la 84 del Fg.33 (altra proprietà);
- A ovest confina con vuoto su ente urbano Fg. 33 part.88;

Trattasi di un'unità immobiliare residenziale (abitazione classificata a catasto come abitazione civile di tipo popolare) sita nel fabbricato localizzato nella vista aerea nella Foto 1) nella Borgata Vascagliana nella zona periferica a nord ovest del Comune di San Damiano d'Asti.

Il fabbricato è un vecchio edificio a due piani fuori terra, a cui si aggiunge il piano sottotetto, di tipologia a "cascinale" con annesso vecchio portico e locali di sgombero sul lato sinistro del fabbricato.

L'immobile è in muratura portante di mattoni, con due piani fuori terra abitativi e sottotetto, senza spazi cantinati, con tetto con struttura in legno e manto in coppi.

Sul lato sinistro della parte abitativa c'è un'ampia parte di fabbricato, destinata a sgombero e porticati adibiti a fienili, che ad oggi è in larga parte crollata, o con tetto e murature in pessime condizioni, come visibile dalla documentazione fotografica Allegato 2) Foto 1-2-5-6-7-8-11-13-14-15-16-17-18 a cui si rimanda.

Si accede all'unità immobiliare dalla porta esistente nella sala/cucina sul fronte principale, in quanto la seconda porta di accesso, esistente sul lato destro della facciata, è ad oggi chiusa in quanto occupata dal lato interno da materiale, che è stato accatastato sul lato interno del locale nel disimpegno, pertanto questo ingresso non è in alcun modo utilizzabile (Foto 23 Doc. Fotografica Allegato 2).

Da questo disimpegno si accede alla scala a doppia rampa, che mette in collegamento i due piani del

fabbricato.

Esiste poi un locale di sgombero/sottotetto al piano secondo, che ad oggi non è accessibile in quanto la porta è bloccata ed all'interno il locale, come riferito dalle persone abitanti, è colmo di materiale come il resto dell'immobile.

Davanti all'unità immobiliare è presente un'area di "pertinenza" rappresentata e visibile nella Tavola 1 Allegato A) Elaborati Grafici, che ospita vario materiale di risulta e nella quale è stata collocata ad oggi una piscina rimovibile da appoggio su terreno.

In questa area davanti al fabbricato doveva essere presente un tempo l'autorimessa identificata al Foglio 33 part. 88 sub. 1 che, come indicato nel precedente paragrafo al quale si rimanda, ad oggi non è più esistente, in quanto è stata presumibilmente demolita dalla proprietà in un anno non precisato.

Sul retro del fabbricato è presente inoltre un'ulteriore vasta area, sempre di proprietà ( definita catastalmente sempre nell'ente urbano Fg.33 part.88) , allo stesso modo visibile nella Tavola 1 Allegato A) Elaborati Grafici, che è un'area verde in parte in pendenza ed in parte coperta da arbusti e/o boscaglia, nella quale in prossimità della casa è stato conferito materiale di risulta da smaltire alle discariche.

In quest'area sono presenti inoltre diverse macerie dovute al crollo della tettoia, che un tempo era presente nella parte a sud-ovest del fabbricato e dovute al crollo di parte dei locali sgombero esistenti a fianco del portico.

Per la visione di questi locali si rimanda alla Documentazione Fotografica Allegato 2) Foto 1-2-5-6-7-8-11-13-14-15-16-17-18.

L'unità immobiliare, il cui rilievo è riportato all'Allegato A Elaborati grafici Tav.02, è così composta:

Al piano terra:

- Sala/cucina,
- Soggiorno,
- Disimpegno 1,
- Disimpegno 2,
- Bagno,
- Camera 1,
- Centrale termica,
- Tettoia su retro,
- Locali sgombero,

Al piano primo:

- Camera 2,



- Camera 3,
- Camera 4,
- Disimpegno3,
- Balcone,
- Locali sgombero,

Al piano secondo:

- Locale sgombero/sottotetto



Il soggiorno/sala al piano terra è un ampio locale di 42 metri quadrati con un pilastro centrale.

Una porzione del locale presenta una volta in muratura faccia a vista con un'altezza più bassa, mentre un'altra porzione ha un soffitto "piano" con altezza massima di 2.70 metri.

Il locale ha due finestrate sul lato cortile ed una porta di ingresso principale verso il cortile ed una porta sul retro.

Da questo locale si ha accesso sul lato destro al soggiorno di 18 metri quadrati.

Il locale ha due finestre su cortile ed ha un'altezza interna pari a 2.60 metri.

Dal soggiorno si ha accesso al piccolo disimpegno di fronte alla scala di accesso al primo piano ed al piccolo disimpegno di fronte al bagno ed alla camera 1.

Il bagno è ampio 12 metri quadrati ed ha due finestre.

La camera 1 è un locale ampio 18 metri quadrati con due finestre su cortile ed una finestra su retro.

Al piano terra sono presenti sul lato sinistro dell'unità residenziale alcuni locali di sgombero che sono ad oggi pericolanti, sia per quanto concerne le murature che per le solette e per il tetto che è in larga parte crollato.

Tali locali non sono stati misurati con la strumentazione in quanto non era possibile accedere ad essi con lo strumento poiché i locali sono già in larga parte crollati e per condizioni di pericolosità delle strutture non risultavano accessibili.

Si rimanda alla Documentazione Fotografica Allegato 2) ed in particolare alle foto 1-2-5-6-7-8-11-13-14-15-16-17-18, per la visione di queste porzioni di fabbricato.

Alcune fotografie sono state scattate dalla CTU dall'interno dei locali, quando è stato possibile perché i vani risultavano accessibili, mentre gli altri locali più pericolanti e pericolosi per caduta materiali e solette sono stati fotografati dall'esterno.

Sull'estremità sinistra del fabbricato esisteva poi una tettoia, che era stata oggetto di pratica di condono (Concessione edilizia in sanatoria n. 121/1992 del 03.02.1993) come relazionato al Quesito 8), che ad oggi risulta completamente crollata, come visibile nella Foto 12) Documentazione Fotografica Allegato 2).

L'area è infatti ad oggi completamente ricoperta dal materiale di risulta della tettoia, dalle macerie e materiale vario da conferire alle discariche.





Al piano primo dell'unità residenziale si collocano tre camere da letto ed un piccolo disimpegno di 2 metri quadrati.

La camera 2 è un locale ampio 22 metri quadrati con altezza interna pari a 2.65 metri.

La camera 3 è un locale ampio 16 metri quadrati con altezza interna pari a 2.55 metri.

La camera 4 è un locale ampio 19 metri quadrati con altezza interna pari a 2.40/2.60 metri.

Tutte le camere si affacciano sul balcone che esiste sulla facciata principale e che è in pessime condizioni manutentive, sia per la struttura che per la ringhiera.

Dal piano primo si avrebbe accesso con una porta e piccola scala al locale di sgombero/sottotetto sito al piano secondo, che ad oggi non è accessibile, perché la porta è bloccata ed il locale è ricolmo di materiale.

Il locale dovrebbe avere una metratura di circa 20 metri quadrati, secondo la planimetria catastale, in quanto non è stato possibile accedervi per la misurazione.

Non esistono spazi cantinati al piano interrato, poiché non esiste alcun piano al di sotto del piano terra.

Si rilevano nei vari locali diverse fessurazioni, distacchi di intonaco, efflorescenze dovute a fenomeni di umidità, nonché relative muffe.

Lo stato dell'unità immobiliare è nel complesso scadente come relazionato al successivo specifico paragrafo sullo "Stato delle finiture", sia per quanto riguarda gli interni che gli esterni .

Si riassumono a seguire le caratteristiche dei locali ed i riferimenti alla documentazione fotografica riportata all'Allegato 2).

Piano terra	Sala/cucina	Sup. 42,23	Foto 19-20-21
Piano terra	Soggiorno	Sup. 18,16	Foto 22-23
Piano terra	Camera 1	Sup. 18,03	Foto 24-25
Piano primo	Camera 2	Sup. 21,86	Foto 34-35
Piano primo	Camera 3	Sup. 15,98	Foto 32-33
Piano primo	Camera 4	Sup. 19,34	Foto 36-37
Piano terra	Disimpegno 1	Sup. 2,65	Foto 23
Piano terra	Disimpegno 2	Sup. 2,59	Foto 29
Piano primo	Disimpegno 3	Sup. 2,39	Foto 31
Piano terra	Bagno	Sup. 12,66	Foto 26-27-28
Piano primo	Balcone	Sup. 8,74	Foto 3-4-38
Piano terra	Locale tecnico (Centrale termica*)	Sup. 11,65	Foto 9
Piano terra	Porzione pericolante - Sgombero 1	Sup. 40,84	Foto 2-5-6-7-11-12-13-14-15-16
Piano terra	Porzione pericolante - Sgombero 2	Sup. 40,65	Foto 2-5-6-7-11-12-13-14-15-16



Piano terra	Porzione pericolante - Sgombero 3	Sup. 10,98	Foto 2-5-6-7-11-12-13-14-15-16
Piano terra	Porzione pericolante - Sgombero 4	Sup. 7,04	Foto 2-5-6-7-11-12-13-14-15-16
Piano primo	Porzione non accessibile - Sgombero 5	Sup. 52,46	Foto 1-2
Piano terra	Tettoia	Sup. 10,87	Foto /

## CORTILE ED AREA SU RETRO DEL FABBRICATO

L'unità immobiliare è dotata di un'area sul retro del fabbricato e di una parte di cortile sul fronte principale.

Parte del cortile sul fronte è attualmente nella consistenza del subalterno 1 del Fg. 33 part. 88, oggetto della medesima esecuzione e descritto al paragrafo precedente, nel quale si colloca l'autorimessa, che ad oggi non è più esistente come spiegato nel suddetto paragrafo.

La porzione di terreno sita sul lato posteriore del fabbricato è pari a circa 1.800 metri quadrati ed è costituita da una parte a verde ed una parte coperta da cespugli e boscaglia, che sale verso la collina retrostante con una parte in pendenza, come visibile dalle Fotografie 3-4) a pagina 19-20) della relazione tecnica e nell'Allegato 4) Localizzazione.

La porzione di terreno sul lato principale invece è pari a circa 250 metri quadrati.

## DIRITTI/ SERVITU' DI PASSAGGIO

Dall'esame della mappa catastale è emerso che per arrivare a partire dall'unità immobiliare alla strada pubblica sia necessario transitare attraverso parte dei mappali 87-84-612 del Fg.33, oltreché anche l'ente urbano è gravato da una servitù di passaggio.



Foto 7: Estratto planimetria catastale con evidenziazione della distanza da strada pubblica evidenziata con tratteggio verde

Dalla lettura dell'atto di provenienza del 10/11/1980 Rep. 17547/5843 Notaio Girino si legge : "gli immobili sono gravati di servitù di passaggio in ampio modo, a favore della restante attigua proprietà dei venditori..." Come viene sotto indicato:

ti.

Gli immobili venduti sono gravati di servitù di passaggio in ampio modo, a favore della restante

attigua proprietà dei venditori, servitù di passaggio sulle esistenti congegnate; entro queste congegnate, anche per il suo tratto parte a conclusione della messa dividenda le due proprietà, ha diritto di passaggio in ampio modo le proprietà vendute -

Gli atti successivi (Atto Novarese di donazione del 04.12.1989 rep.18686 ed Atto Gili di compravendita del 04.06.2004 rep. 17018/5121) che vengono riportati integralmente per lettura completa all'Allegato D), fanno sempre riferimento allo stesso atto sopra riportato del Notaio Girino rep.17547 del 10.11.1980, senza specificare ulteriormente.

#### IMPIANTI TECNOLOGICI

Si relaziona che gli impianti tecnologici presenti nell'unità abitativa sono i seguenti:

- Impianto elettrico con punti luce e presa in tutti i locali abitativi. Si rileva che l'impianto elettrico da esame visivo non risponde alla normativa di legge in quanto sono presenti diversi fili elettrici che corrono a vista e le condizioni degli elementi sono precarie, come visibile dalla documentazione fotografica Allegato 2). Pertanto per la verifica della messa a norma dell'impianto, si rimanda ad un sopralluogo di ditta specializzata, che possa verificare la rispondenza alla normativa di legge e quantificare le opere di messa a norma.
- Impianto di riscaldamento: E' stata rilevata la presenza di una caldaia a legna nella centrale termica esistente sul retro del fabbricato, che sostituiva una vecchia caldaia a gasolio. Non è stata rilevata, né in sito né sul catasto degli impianti termici, nessuna documentazione della caldaia a legna attualmente installata e del suo codice impianto.



Si relaziona inoltre che la centrale termica è stata ricavata, chiudendo con assi e materiale di recupero la tettoia sul retro, si rimanda pertanto al sopralluogo di una ditta specializzata per verificare la rispondenza alla norma dell'impianto, con relative opere di messa a norma sia dell'impianto che della centrale termica.

Nell'unità abitativa sono poi presenti alcune stufe a legna, una nella sala/cucina all'ingresso ed una nel soggiorno.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta con un boiler elettrico presente in bagno al piano terra e visibile dalla Foto 28) Documentazione Fotografica.

- Impianto idrosanitario: è presente un solo servizio igienico al piano terra con sanitari di vecchia installazione, lavabo, doccia e vasca ed attacco lavatrice. Ulteriori scarichi sono presenti nella cucina al piano terra, mentre non esistono servizi ai piani superiori.
- Allacciamento alla fognatura: non è presente l'allaccio alla fognatura pubblica ma solo una vasca biologica presente nel lotto, secondo quanto riferito dagli abitanti presenti, in una collocazione non precisata, in quanto non sono stati rinvenuti elaborati tecnici negli uffici comunali.
- Allacciamento alla rete telefonica: ad oggi non presente
- Allacciamento alla rete gas metano: ad oggi non presente. L'angolo cottura, secondo quanto riferito dagli abitanti presenti, è collegato ad una bombola e non vi è allaccio alla rete gas metano.
- Impianto solare: assente
- Impianto fotovoltaico: assente
- Impianto aria condizionata: assente



## STATO DELLE FINITURE

Lo stato delle finiture è molto scadente per tutto l'immobile, come chiaramente visibile dalla Documentazione Fotografica Allegato 2).

Si evidenzia che:

- Le murature interne e gli intonaci si presentano in cattivo stato di manutenzione con parti in cui si evidenziano fessurazioni ed efflorescenze saline che derivano da fenomeni di umidità.

Tale circostanza in diversi punti ha portato ad un distacco degli intonaci ed alla presenza di muffe, soprattutto nella parte alta dei muri, in prossimità dei soffitti.

- Le murature esterne e gli intonaci esterni sono in pessime condizioni con fessurazioni rattoppi degli intonaci e parti nelle quali l'intonaco è mancante e la muratura si vede al "grezzo". Si evidenzia che in alcune parti la muratura ha subito dei dissesti come in corrispondenza del piano sottotetto o nel prospetto su retro, nel quale mancano





visibilmente parti di muro come si vede nella foto 1 Documentazione Fotografica Allegato 2).

- Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di varia fattura, come anche i rivestimenti a parete.

Si rileva che invece i locali sgombero che sono in larga parte pericolanti non hanno pavimentazione e sono in battuto di terra, come anche la centrale termica sul retro.

- I serramenti sono in legno, con vetro semplice di vecchia installazione ed in cattivo stato manutentivo. Esistono poi alcuni serramenti come la portafinestra verso il retro, esistente nella sala/cucina che sono stati sostituiti con serramenti di recupero in metallo e vetro. Le persiane sono in legno, di vecchia installazione e sono in larga parte ammalorate e rotte (Foto 38 Documentazione Fotografica Allegato 2)



- Il balcone al piano primo è in pessime condizioni, senza pavimentazione e con ringhiera in cattivo stato,

- La lattoneria – gronde e pluviali – è realizzata in lamiera verniciata ed è in pessimo stato manutentivo, con porzioni mancanti che creano dilavamenti e fuoriuscite di acqua,

- Il tetto , che ha una struttura in legno e manto in coppi, è in pessime condizioni con struttura in legno molto datata visibile dal balcone del piano primo e con coppi in cattivo stato, anche se il sottotetto non è risultato accessibile per vedere tutta l'orditura.

Lo stato del tetto è molto ben visibile anche dalle fotografie contenute nella Documentazione Fotografica Allegato 2) in cui si vede che è crollato in tutta la parte sinistra del fabbricato ed in parte è crollato od è in pessime condizioni anche nella rimanente parte (Foto 2-5-6-11-13-14 Allegato 2).

- La scala esistente fra il piano terra ed il piano primo (Foto 30 Allegato 2) Documentazione fotografica) ha una ripida pendenza ed i gradini non presentano rivestimenti pertanto sono molto scivolosi.

- Esistono parti dell'edificio che sono pericolanti o gravemente crollate (come si vede dalle foto 1-2-5-6-7-8-11-13-14-15-16-17-18 Documentazione Fotografica Allegato 2) la parte sinistra dell'immobile, in cui si collocano i portici/fienili del fabbricato, è quasi interamente crollata e/o pericolante.

In questa parte sono anche crollate le solette intermedie ed il tetto.



Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile è pertanto pessimo ed il fabbricato necessita di urgenti lavori di ristrutturazione per rendere l'unità immobiliare abitabile e confortevole.

Si rileva inoltre che saranno necessari con urgenza lavori sulla porzione sinistra dell'edificio dove sono presenti i locali sgombero ed i porticati, in quanto le strutture pericolanti dovranno essere



messe, necessariamente e con urgenza, in sicurezza per non arrecare pregiudizio a Terzi ed al resto del fabbricato procedendo ad una loro demolizione/rimozione o ristrutturazione.

Allo stesso modo, dovranno essere portati alle discariche tutti i materiali derivanti dal crollo della tettoia sul lato sinistro dell'immobile e delle porzioni pericolanti.

## DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

Si riporta a seguire una tabella in cui vengono riportate le superfici interne utili calpestabili dei locali.

DETTAGLIO SUPERFICI CALPESTABILI		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano terra	Sala/cucina	42,23
Piano terra	Soggiorno	18,16
Piano terra	Camera 1	18,03
Piano primo	Camera 2	21,86
Piano primo	Camera 3	15,98
Piano primo	Camera 4	19,34
Piano terra	Disimpegno 1	2,65
Piano terra	Disimpegno 2	2,59
Piano primo	Disimpegno 3	2,39
Piano terra	Bagno	12,66
Piano primo	Balcone	9,13
Piano terra	Locale tecnico (Centrale termica**)	11,65
Piano terra	Porzione pericolante - Sgombero 1	40,84
Piano terra	Porzione pericolante - Sgombero 2	40,65
Piano terra	Porzione pericolante - Sgombero 3	10,98
Piano terra	Porzione pericolante - Sgombero 4	7,04
Piano primo	Porzione non accessibile - Sgombero 5/ex fienile	52,46
Piano terra	Tettoia su retro	10,87
Piano terra	Area netta del lotto* Fg.33 p.88 (escluso sedime casa)	2.000,00

Riassunto superfici calpestabili		
Σ	Locali abitativi (di cui una parte non autorizzati, come da risposta a Quesito 8)	135,60
Σ	Locali abitativi di "servizio" (disimpegni, bagni, rip. etc)	20,29
Σ	Balcone	9,13
Σ	Locale tecnico (Centrale termica**)	11,65
Σ	Porzione pericolante/non accessibile - Sgomberi	151,97
Σ	Tettoia su retro	10,87
Σ	Area netta del lotto* Fg.33 p.88 (escluso sedime casa)	2.000,00

\* comprensiva anche dell'area dell'autorimessa non più esistente

\*\* locale da regolarizzare/verificare vedere Quesito 8)

Riassumendo i dati sopra riportati, la superficie interna utile calpestabile:

- dei locali abitativi è pari a 135,60 mq,
- dei locali abitativi di “servizio” (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 20,29 mq,
- la superficie del balcone è pari a 9,13 mq.
- la superficie del locale tecnico/centrale termica è pari a 11,65 mq.
- la superficie delle porzioni “pericolanti/non accessibili” dei locali di sgombero è pari a 151,97 mq.
- la superficie della tettoia su retro è pari a 10,87 mq.
- l'area netta del lotto (escluso il sedime della casa e comprensiva anche dell'area dell'autorimessa non più esistente e dell'area retrostante il fabbricato) è pari a circa 2.000 mq.

### DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale per l'unità abitativa in oggetto.

Nella determinazione della superficie degli sgomberi pericolanti/crollati la percentuale di superficie raggugiata è pari a zero in quanto gli sgomberi pericolanti/crollati non sono di fatto ad oggi utilizzabili, come neanche lo sgombero/ex fienile al piano primo e lo sgombero al piano secondo, per i quali è stata diminuita la percentuale della superficie raggugiata.

Si deve infatti considerare che questi locali, per le condizioni in cui si trovano (pericolanti e/o crollati o con tetto in fase di dissesto) rappresentano più un costo che un valore.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' ABITATIVA				
Destinazione		Superficie lorda (mq)	% di calcolo applicata	Superficie raggugiata (mq)
P. terra	Superficie residenziale lorda (100%)	149,33	100	149,33
P. primo	Superficie residenziale lorda (100%)	84,59	100	84,59
P. primo	Balcone (25%)	9,13	25	2,28
P. terra	Centrale termica/locale tecnico (15%)	12,48	15	1,87
P. terra	Sgomberi <u>porzione pericolante/crollata</u> senza tetto e solette <u>inutilizzabile</u> (Nota***)	126,26	0	0,00
P. primo	Sgombero/porticato al piano primo non accessibile e con tetto danneggiato (10%)	60,48	10	6,05
P. secondo	Sgombero/sottotetto al piano secondo con tetto e muratura danneggiati (20%)	28,23	20	5,65
P. terra	Area lotto			
	area su fronte calcolata come segue da Borsino	250		
	primi 25 mq calcolati al 10%	25	10	2,50
	oltre i 25 mq calcolati al 2%	225	2	4,50



area boscata su retro in pendenza calcolata al 0,2%	1.800	0,2	3,60
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)</b>			<b>260</b>

(Nota \*\*\*)

Nella superficie commerciale non sono state conteggiate le superfici riferite agli sgomberi pericolanti, in quanto non sono in alcun modo utilizzabili. La % riferita agli sgomberi del piano 1 e 2 è stata diminuita per la medesima motivazione.

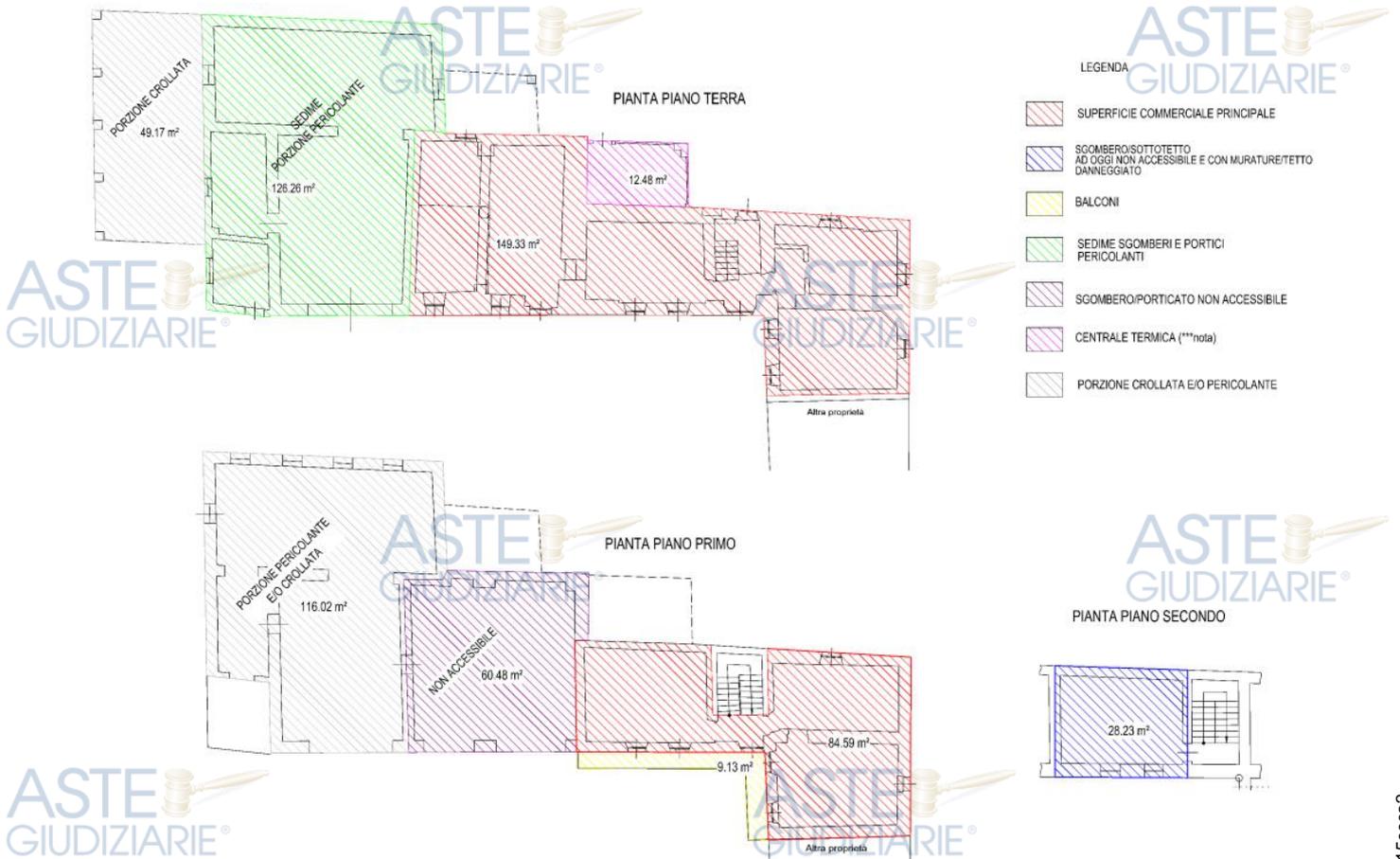


Foto 8: Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Tav\_04)



\*\*\*\*\*



#### RISPOSTA AL QUESITO 4)

*“Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato”;*

Come si apprende dall'estratto dell'atto di matrimonio avvenuto in data 29/10/1977 presso il Comune di Torino, tra la Sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXXXXX e il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, non esistono annotazioni sul regime patrimoniale scelto dai coniugi.

Si precisa che il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è di proprietà della Società XXXXXXX di XXXXXXX XXXXXXXX, società oggetto di cancellazione dal Registro Imprese a partire dal 16/06/2023.

Si riporta la visura camerale della società, dalla quale emerge la suddetta cancellazione all'Allegato 11).

Si riporta l'estratto dell'atto di matrimonio, con certificato contestuale di residenza all'Allegato 7).

\*\*\*\*\*

#### RISPOSTA AL QUESITO 5)

*“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”;*

La scrivente C.T.U precisa che i dati indicati nel pignoramento (Atto di pignoramento Rep. 2341/2023 del 20/06/2023, trascritto il 06/07/2023 al num. 6222/5014) hanno consentito l'identificazione del compendio immobiliare così identificato:

- NCEU Comune di San Damiano d'Asti Fg.33 part.88 sub.1 cat. C/6,
- NCEU Comune di San Damiano d'Asti Fg.33 part.88 sub.2 cat. A/4,

e che esiste conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento per quanto concerne gli identificativi catastali di Foglio, particella, subalterno e categoria.

Si rileva, come indicato nel paragrafo *“Anomalie rilevate dalla CTU sui beni oggetto di esecuzione*

immobiliare” a pagina 15), che il subalterno identificato al NCEU Comune di San Damiano d’Asti Fg.33 part.88 sub.1 cat.C/6, ad oggi in realtà non esiste perché l’autorimessa è stata demolita nel corso degli anni.

Pertanto tale subalterno dovrà essere oggetto, come indicato in dettaglio al Quesito 6) al quale si rimanda, di una operazione di aggiornamento catastale nel quale si cancellerà il subalterno 1 F.33 part.88 con causale “demolizione” e si cancellerà anche l’attuale subalterno 2 F.33 part.88 cat. A/4 , in modo da creare un nuovo subalterno che deriva dall’unione dei due.

La piccola area di lotto corrispondente al subalterno 1 F.33 part.88 entrerà a fare parte dell’area di “pertinenza” dell’immobile insieme all’area, che è presente sul retro del fabbricato.

Per quanto concerne la planimetria catastale dell’unità immobiliare identificata al NCEU Comune di San Damiano d’Asti Fg.33 part.88 sub.2 cat. A/4 si rimanda a quanto indicato al Quesito 6).

In questa pratica di variazione Docfa verrà aggiornata dunque sia la planimetria, sia la consistenza dell’unità abitativa in base alla nuova distribuzione interna ed alla cancellazione del subalterno 1.

\*\*\*\*\*

### RISPOSTA AL QUESITO 6)

*“Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatamento delle unità immobiliari non regolarmente accatate”;*

Come si è già relazionato al quesito precedente e nello specifico paragrafo “Anomalie rilevate dalla CTU sui beni oggetto di esecuzione immobiliare” a pagina 15 della relazione di stima, durante il sopralluogo è emerso che il subalterno identificato al NCEU Comune di San Damiano d’Asti **Fg.33 part.88 sub.1 cat. C/6, ad oggi in realtà non esiste** perché l’autorimessa è stata demolita nel corso degli anni.

Pertanto, in seguito a colloquio con il Responsabile dell’ufficio dell’Agenzia del Territorio è emerso che sarà necessario da parte dell’aggiudicatario procedere ad un’operazione di aggiornamento catastale con la presentazione di una pratica catastale Docfa per l’aggiornamento della situazione attualmente in Banca Dati e delle planimetrie a catasto terreni.

**Il subalterno 1 del Fg. 33 part. 88** che ad oggi non esiste più dovrà essere “cancellato” con pratica Docfa con causale “demolizione”, unitamente all’attuale subalterno 2 del Fg. 33 part. 88, in modo da creare un “nuovo” subalterno “complessivo” che deriva dall’unione dei due precedenti, con

l'accorpamento delle relative aree.

La piccola area di lotto corrispondente all'attuale subalterno 1 del Fg. 33 part. 88 entrerà a fare parte dell'area dell'unità immobiliare insieme all'attuale area sul retro dell'immobile, che verrà definita con un nuovo numero di subalterno progressivo, insieme all'attuale area che è presente sul retro del fabbricato e che attualmente fa parte della consistenza del subalterno 2.

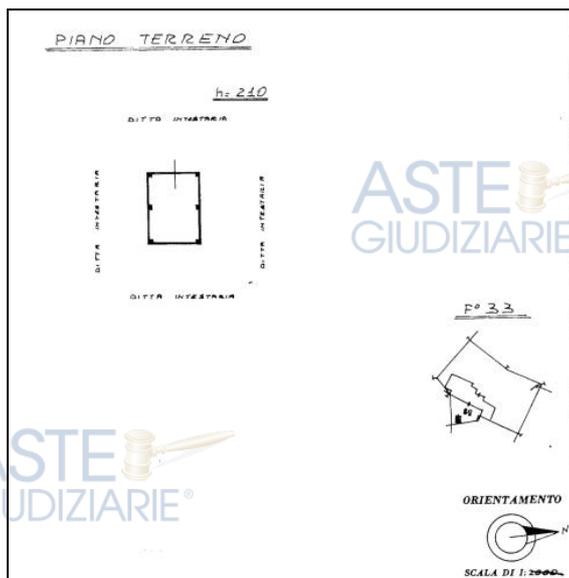


Foto 9: Estratto planimetria catastale (prot. n. T254869 del 05/12/1986)

Dal confronto fra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo dalla CTU con le planimetrie catastali attualmente in banca dati per l'immobile (prot. n. T254871 del 05/12/1986) identificato **al subalterno 2 del Fg. 33 part. 88** è emerso invece che sono presenti alcune differenze dovute ad un datato e non preciso rilievo, oltre che diversità nella distribuzione planimetrica rispetto alla planimetria catastale del 1986.

Nelle planimetrie Tav\_02 Tav\_03 riportate all'Allegato A Elaborati grafici si riportano i rilievi aggiornati allo stato di fatto, eseguiti dalla scrivente con strumentazione digitale.

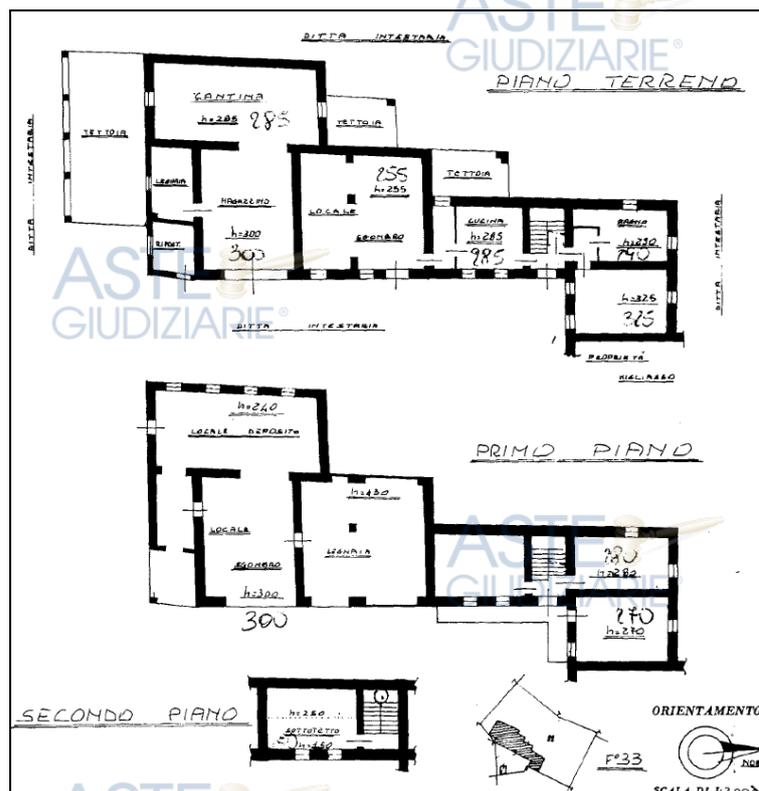


Foto 10: Estratto planimetria catastale (prot. n.T254871 del 05/12/1986)

Le differenze consistono in:

Al piano terra:

- variazioni planimetriche dovute ad un rilievo datato, che è stato rieseguito dalla scrivente con strumentazione,
- trasformazione del locale di sgombero in sala/cucina con realizzazione di una porta sul retro, che nella planimetria catastale non compare,
- realizzazione di centrale termica al posto della tettoia sul retro,
- nel soggiorno demolizione di tramezzatura e chiusura di porta sul prospetto su retro del fabbricato,
- alcune differenze nelle altezze interne indicate per i locali.

Al piano primo:

- variazioni planimetriche dovute ad un rilievo datato, che è stato rieseguito dalla scrivente con strumentazione,
- apertura di una porta fra la camera 3 e la camera 4, che esiste nella realtà ma non compare nella planimetria catastale del 1986,
- chiusura di una finestra nella camera 3, che ad oggi nella realtà non esiste più,

Al piano secondo:

Si segnala che non è stato possibile effettuare l'accesso a questo locale in quanto la porta è bloccata

ed il locale è ricolmo di materiale, ciò nonostante si rilevano dall'esterno queste differenze:

- non esistono sul prospetto le due finestre indicate nella planimetria catastale, come visibile dalla documentazione fotografica Allegato 2)

Stante quanto precede, si relaziona che le rilevate differenze non possono essere ad oggi aggiornate dalla scrivente con una variazione catastale in quanto le opere in difformità rilevate dovranno essere oggetto da parte dell'aggiudicatario prima di una pratica di sanatoria (di cui trattasi al successivo Quesito 8) con le relative demolizioni e ripristini delle porzioni pericolanti, solo al termine della quale potrà essere presentata la suddetta variazione catastale di aggiornamento, nella quale si provvederà all'eliminazione a catasto fabbricati dell'autorimessa che ad oggi non è più esistente (subalterno 1 Fg.33 part.88) e si dovrà creare un nuovo subalterno che comprenderà l'area di risulta sulla quale sorgeva un tempo l'autorimessa, unita all'immobile ed al resto del lotto di pertinenza.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari, attualmente in banca dati dell'Agenzia del Territorio, vengono riportate all'Allegato 5).

\*\*\*\*\*

## RISPOSTA AL QUESITO 7)

*"Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale";*

Secondo il Piano Regolatore del Comune di San Damiano d'Asti - variante parziale n. 4- sexies al PRGC approvata con DCC n. 54 del 29/12/2017, i beni oggetto di esecuzione immobiliare ricadono nelle seguenti zone:

**secondo il P.R.G.C. vigente: VARIANTE N. 4bis – destinazione urbanistica:**

FG.	Partic.	%	Destinazione Urbanistica
33	88	54 %	Aree B-B2.2 - Aree di ristrutturazione
33	88	46 %	Aree E - agricole

**secondo il P.R.G.C. vigente: VARIANTE N. 4bis – vincoli:**

FG.	Partic.	%	Vincoli
33	88	100 %	FASCIA di RISPETTO delle ACQUE PUBBLICHE

DI SEGUITO SONO RIPORTATI I RIFERIMENTI NORMATIVI DELLE **DESTINAZIONI URBANISTICHE E DEI VINCOLI** E L'**ESTRATTO DELLE N.d.A. DEL PRGC**:

RIFERIMENTI NORMATIVI

Aree B-B2.2 - Aree di ristrutturazione

### **ART.31 - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI: DISPOSIZIONI GENERALI**

L'attivazione delle aree è subordinata all'osservanza delle prescrizioni geologiche definite dalla Relazione Geologico – Tecnica (Elab.3.11.1), dalla RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA - SCHEDE DELLE AREE INTERESSATE DA NUOVI INSEDIAMENTI E DALLE OPERE PUBBLICHE DI PARTICOLARE IMPORTANZA (Elab. 3.11.13) e dall'art. 22 delle presenti norme. Qualora le aree risultino prive della dovuta relativa scheda, le stesse dovranno essere attivate nel rispetto della normativa prevista dalla relativa classe di pericolosità geomorfologica.

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa sussidiari, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste e terziarie in genere,.

Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali di distribuzione, il piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva formato ai sensi di Legge, definisce la superficie massima di vendita per le diverse specializzazioni merceologiche, in riferimento alle diverse aree comunali..

Il piano commerciale comunale ha individuato due ~~tre~~ addensamenti, l'addensamento A1 (centro storico come delimitato ai soli fini del commercio), ~~l'addensamento A3~~ e l'addensamento A4, le attività commerciali in esse insediabili sono quelle riportate nelle relative tabelle contenute nel piano commerciale stesso.

La destinazione di locali ad uso commerciale comporta il reperimento degli standards.

In ogni caso nel capoluogo, nelle aree a destinazione residenziale non comprese nell'Addensamento A1 ed A4 Centro Storico, è consentito la superficie utile destinata all'esercizio di attività commerciali al minuto compresa la somministrazione di alimenti e bevande (esercizi di vicinato) non potrà essere inferiore a mq 50 per ogni attività, salvo diversa indicazione del piano commerciale.

Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, ad orto o lastricate, in essa non è comunque consentito l'accumulo di materiale e rottami a cielo aperto.

Le principali classi di aree residenziali sono:

- centro storico;
- aree di utilizzo funzionale del patrimonio edilizio esistente:
- aree di ristrutturazione;
- aree a capacità insediativa esaurita;
- aree di trasformazione urbanistica:
- aree di completamento (C) e Nuovo Impianto (NI);
- aree per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici.

**Valgono comunque le disposizioni regionali in materia di recupero dei rustici.**

Tutti gli edifici a destinazione residenziale ad eccezione di quelli ricadenti nel centro storico, possono essere dotati delle seguenti pertinenze, nel rispetto dei parametri di zona:

- una autorimessa di superficie coperta non superiore a 35 mq. dotata di copertura con altezza all'imposta del tetto non superiore a mt. 2,50 per ogni 300 mc. di abitazione;
- tettoie e porticati aperti, di superficie coperta non superiore a 50 mq. per unità immobiliare da non posizionare prioritariamente lungo la facciata principale, sono comunque consentite, anche in deroga ai parametri edilizi, quelle di superficie coperta non superiore a 35 mq. dotate di copertura con altezza all'imposta del tetto non superiore a mt. 2,50;
- spazi destinati all'impiego del tempo libero quali piscine e campi da gioco per uso familiare. I relativi locali tecnologici strettamente necessari nonché i locali accessori, sono comunque consentiti, anche in deroga ai parametri edilizi, in misura non superiore a 50 mq. di superficie netta se interrati e

non superiore a 25 mq. di superficie netta se fuori terra, in tal caso dovranno essere dotati di copertura con altezza all'imposta del tetto non superiore a mt. 2,50;

- cantine ed altri locali accessori interrati o seminterrati nei terreni in declivio, di superficie utile non superiore a 50 mq per ciascuna unità immobiliare che non costituiscano superficie utile;
- gazebo e pompeiane della superficie massima di 16 mq e dell'altezza massima di mt. 3,00, nel punto più alto della struttura, muniti eventualmente di copertura con teli leggeri. I gazebo e le pompeiane dovranno essere aperti sui lati, essere semplicemente appoggiati al terreno e dovranno essere costituiti da strutture esili in legno, ferro verniciato o alluminio di tipo preverniciato. Gazebo e pompeiane di dimensioni maggiori, quanto a superficie coperta, o ancorati stabilmente al suolo tramite strutture fisse in muratura o calcestruzzo devono conseguire il permesso di costruire nel rispetto dei parametri di copertura della zona.

Distanze minime inderogabili per i bassi fabbricati eventualmente previsti:

i bassi fabbricati potranno sorgere al confine purché l'altezza misurata all'imposta del tetto non superi i 2,50 mt e comunque nel rispetto dei parametri di zona.

Unicamente a confine, è inoltre possibile la costruzione di fabbricati pertinenziali aventi altezza anche superiore a quelli di cui al comma precedente, purché posizionati ad una quota inferiore rispetto alla proprietà adiacente, così da non presentare in alcun punto, rispetto a tale confine, altezza superiore a tre metri misurata all'estradosso del coronamento della copertura piana o al colmo di copertura a falde. In ogni caso tali costruzioni non potranno superare l'altezza complessiva di mt. 5,00 e comunque nel rispetto dei parametri di zona.

#### PRESCRIZIONI SPECIALI PER IL CONTENIMENTO ENERGETICO

Indipendentemente dagli indici di zona sono sempre consentiti gli interventi energetico-ambientali sugli edifici e relativi spazi aperti:

Miglioramento energetico-ambientale degli edifici e spazi aperti (Eco1);

Risanamento igienico sanitario degli edifici e spazi aperti (Eco2);

Rigenerazione ambientale degli spazi aperti (Eco3).

Sono altresì sempre consentiti gli interventi ecologico-ambientali:

Rinaturalizzazione dei suoli (Eco4);

Rinaturalizzazione del reticolo idrografico (Eco5);

Rinaturalizzazione di aree libere (Eco6).

Gli interventi energetico-ambientale sugli edifici e spazi aperti (Eco1, Eco2 ed Eco3) e gli interventi ecologico-ambientali (Eco4, Eco5 ed Eco6), che attuano le disposizioni richiamate all'art. 13 sono attivabili secondo i disposti dello stesso art. 13.

Sono promosse iniziative volte all'autoalimentazione almeno del 60% del fabbisogno energetico di ciascuna unità abitativa.

Nelle aree edificate di interesse ambientale e nel centro storico, i suddetti interventi volti al contenimento energetico e di sostenibilità ambientale sono sottoposti, nei casi previsti, al parere della Commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali.

E' prescritta la valutazione di impatto acustico e l'adozione, se del caso, di barriere antirumore.

#### Orti urbani

La formazione di "orti urbani" è ammessa mediante le suddivisioni di appezzamenti purché la superficie di detti orti sia inferiore a mq. 500 ed a condizione che:

- gli orti urbani devono essere destinati a risolvere esigenze esclusivamente temporanee;
- i casottini ad uso ricoveri attrezzi non possono avere dimensione superiore a 2,00 x 1,50 m, con altezza non superiore a 2,20 m alla linea di gronda e devono essere realizzati in materiale ecocompatibile (prioritariamente in legno) con particolare salvaguardia dell'inserimento estetico nel paesaggio agricolo e dovranno essere destinati esclusivamente per il ricovero degli attrezzi necessari per la coltivazione dell'orto;
- la recinzione del comparto di intervento sia realizzata in semplice rete metallica opportunamente mascherata da quinta verde;
- le serre per le colture potranno essere installate esclusivamente a carattere temporaneo stagionale e se costituite da listelli di materiale plastico o archetti in ferro semplicemente infissi nel terreno. Potranno

avere superficie non superiore a 30 mq. ed altezza in centro di mt. 2,20, coperti da teli in plastica trasparente o rete antigrandine.

Dimensioni maggiori ed altri tipi di strutture possono essere consentiti, previo permesso di costruire, nel rispetto degli indici di zona e delle caratteristiche costruttive.

Costruzioni temporanee.

In tutte le zone di piano per le sole attività esistenti, è consentita la realizzazione di strutture temporanee con esclusione di depositi, accumuli di rifiuti e rottami, nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie della zona del P.R.G.C o di quelle in essere nonché delle norme sulle fasce e zone di rispetto, e degli speciali vincoli di inedificabilità.

Le strutture precarie in oggetto dovranno rispettare il rapporto di copertura e le distanze previste da strade, confini e fabbricati per la specifica area di P.R.G.C e potranno essere consentite entro un limite massimo di 150 mq. di superficie coperta; 25 mq. sono comunque consentiti in deroga ai parametri di area del P.R.G.C.. Dovranno riguardare comunque strutture "precarie" non fisse, prive cioè di fondazioni di ogni tipo e natura e semplicemente appoggiate o tassellate al suolo e adeguatamente controventate, di facile rimozione da eseguire a seguito di semplice richiesta dell'A.C.

L'atto di assenso dovrà essere subordinato al deposito di adeguata garanzia fidejussoria assicurativa o bancaria di importo pari al costo delle opere necessarie alla rimozione della struttura stessa, stimato al momento del rilascio dell'atto amministrativo dal tecnico progettista con idonea relazione di stima e maggiorato del 20% a copertura degli eventuali costi che l'A.C. dovesse sostenere per provvedere direttamente alla rimozione.

La temporaneità del manufatto è di 24 mesi rinnovabili, ad insindacabile discrezione dell'Amministrazione Comunale, su richiesta scritta del titolare della autorizzazione.

Non occorre ad alcun titolo abilitativo per quanto concerne la posa, su suolo privato, di:

- serre temporanee a protezione di colture agricole o floreali costituite semplicemente da centine fissate nel terreno e copertura con teloni in pvc o reti antigrandine, al di fuori delle aree urbane ove sono consentite esclusivamente le serre ed i casottini disciplinati dal paragrafo "orti urbani", le serre temporanee devono avere un'estensione massima di 100 mq ed un'altezza di massima di mt. 2,40;
- elementi di arredo giardino quali vasi, fioriere, fontanelle, pergolati costituiti da elementi leggeri, tavoli e panchine, forni e barbecue che non coprano superfici superiori a mq. 2,50 e siano contenuti entro un'altezza di mt. 2,50;
- reti di recinzione non rigide ancorate a semplici paletti di ferro infissi nel terreno, nel rispetto del REC.

I contenuti e le prescrizioni specifiche sono quelli degli articoli seguenti.

### **ART.36 - NORME SPECIALI PER LE AREE DI RISTRUTTURAZIONE CONTRADDISTINTE CON LA SIGLA B-B2.2**

Nelle aree contraddistinte con la sigla B-B2.2, oltre a quanto disposto al precedente art.35, sono ammesse la residenza rurale e le attrezzature quali fienili, stalle, serre, magazzini in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli.

In tali aree è consentito l'intervento di nuova costruzione (A8) di attrezzature rurali ivi comprese le residenze di imprenditori agricoli come definiti all'art. 45, con l'osservanza delle stesse prescrizioni e degli stessi vincoli, nonché dell'impegno al mantenimento della destinazione d'uso, previsti nelle aree destinate ad uso agricolo al successivo art. 45.

Per la realizzazione di nuove costruzioni è altresì stabilito il rispetto di quanto seguito specificato: nella eventuale costruzione di nuove stalle ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi in misura radiale non inferiore a quella stabilita dalle relative norme contenute nello specifico paragrafo delle zone agricole al successivo art. 45.

le concimaie, i pozzi per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto debbono essere posti

lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di ml 50.00 e di ml 20.00 dalle abitazioni.  
rapporto di copertura massimo della superficie direttamente asservita alle costruzioni: non superiore ad 1/3

distanza dalle strade: m.6,00

distanza dai confini : m.5,00

distanza dai fabbricati: m. 10,00

altezza massima: non superiore a quella degli edifici circostanti dove: per edifici circostanti si intendono gli edifici adiacenti e quelli presenti lungo il fronte viario su cui fronteggiano, o, in assenza di fronte viario, lungo la stessa curva di livello e sullo stesso versante entro un raggio di 150 metri dall'edificio in oggetto; per altezza si intende quella relativa al singolo edificio considerato tenendo conto del dislivello naturale tra i fabbricati; in ogni caso l'altezza non potrà essere superiore a mt.7,50.

Sono comunque consentiti gli interventi di cui all'art. 31 delle presenti norme.

### ART.35 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE B-B2.1 E B-B2.2

Le aree di ristrutturazione sono delimitate sulle tavole grafiche del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

A più completa specificazione, sono aree urbane di ristrutturazione le aree contraddistinte con la sigla: B-B2.

#### DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Per tutte le aree B-B2 (B-B2.1 e B-B2.2):

- a) Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa quali attività professionali e artigianali di servizio non nocive e nè moleste e terziarie in genere;
- b) le aree risultanti libere dopo gli interventi sono adibite a parcheggio a verde, nonché a giardino ovvero orto quando di pertinenza degli edifici;
- c) le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentite nei limiti di cui alle precedenti lett. a) e b) variazioni della destinazione d'uso. I fabbricati utilizzati come attrezzature rurali possono essere recuperati alla destinazione d'uso abitativa;
- d) sono incompatibili con il tessuto urbano e la destinazione residenziale, stalle, porcilaie, concimaie, ogni attrezzatura rurale in contrasto con la funzione residenziale dell'area ed altresì attività di commercio all'ingrosso oltreché industriali.

Sono consentiti gli interventi normati dal PCC per gli addensamenti A3 ed A4; previo reperimento degli standard per i quali non è consentita la monetizzazione.

#### INTERVENTI AMMESSI

- manutenzione ordinaria e straordinaria - A1 (art. 14 N.D.A.);
  - manutenzione ordinaria e straordinaria - A2 (art. 14 N.D.A.);
  - restauro e risanamento conservativo - A3 (art. 15 N.D.A.);
- sono inoltre ammessi, al di fuori degli edifici vincolati come beni culturali, gli interventi di
- ristrutturazione edilizia.- A4.1 (art. 16 N.D.A.);
  - ristrutturazione edilizia - A4.2 (art. 16 N.D.A.);
  - ristrutturazione edilizia - A4.3 (art. 16 N.D.A.);
  - ristrutturazione - A4.4 (art. 16 N.D.A.);
  - ristrutturazione - A4.5 (art. 16 N.D.A.);
  - ristrutturazione - A4.6 (art. 16 N.D.A.);
- tali interventi sono ammessi anche per le attrezzature rurali e non più utilizzate;
- ristrutturazione urbanistica - A6 (art. 18 N.d.A.);
  - ampliamento - A7 (art. 19 N.D.A.)

Sono altresì ammesse le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Con delibera consigliare potranno essere delimitati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo unitario (P.d.R.), comunque obbligatorio in caso di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di ristrutturazione A4.4 ed A4.5 che prevedono ampliamenti volumetrici, vincolano alla previsione di spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ai limiti previsti dalla Legge.

Detti spazi per parcheggi vanno reperiti esclusivamente all'interno del lotto oggetto d'intervento e devono essere raggiungibili e dimensionalmente idonei per la sosta di autovetture.

Gli interventi di ampliamento saranno soggetti alle seguenti prescrizioni operative:  
volumetria ammissibile: 20% del volume del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di mc 300 e di 3 mc/mq densità fondiaria; 75 mc sono comunque consentiti esclusivamente per l'ampliamento delle destinazioni già residenziali. Gli ampliamenti possono comportare altresì incremento della superficie coperta, per porticati esterni, nella misura del 30% della superficie coperta esistente.

rapporto di copertura massimo: la superficie dell'ampliamento sommata alla superficie dei fabbricati esistenti non potrà superare il 50% della superficie del lotto;

altezza massima ammissibile: non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti: per edifici circostanti si intendono gli edifici adiacenti e quelli presenti lungo il fronte viario su cui fronteggiano entro un raggio di 50 metri dall'edificio in oggetto; per altezza si intende quella relativa al singolo edificio considerato tenendo conto del dislivello naturale tra i fabbricati;

distanze minime inderogabili:

da strade: 0.00 m nel rispetto del filo edilizio preesistente;

da confini: 0.00 mt, in caso di assenso del vicino confinante ed in caso di bassi fabbricati;

5.00 mt, nei restanti casi;

da fabbricati: 10.00 mt tra pareti finestrate. E' ammessa la costruzione per muro comune o in aderenza;

piani fuori terra massimi ammessi: non superiore a quelli circostanti residenziali circostanti: per edifici circostanti si intendono gli edifici adiacenti e quelli presenti lungo il fronte viario su cui fronteggiano entro un raggio di 50 metri dall'edificio in oggetto; per altezza si intende quella relativa al singolo edificio considerato tenendo conto del dislivello naturale tra i fabbricati.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica la volumetria ammissibile non potrà superare il volume dei fabbricati esistenti mentre il rapporto massimo di copertura non potrà superare il 50% della superficie dei lotti.

Per le restanti prescrizioni operative si fa completo riferimento alle prescrizioni di cui sopra, relative all'intervento dell'ampliamento.

Sono comunque consentiti gli interventi di cui all'art. 31 delle presenti norme

Aree E - agricole

#### **ART.45 - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO - DISPOSIZIONI GENERALI**

.. omississ ..

FASCIA di RISPETTO delle ACQUE PUBBLICHE

#### **FASCIA DI RISPETTO ACQUE PUBBLICHE**

Fascia di rispetto delle Acque pubbliche (150 mt. dalle sponde) relativa al torrente Bobore;

Fascia di rispetto delle Acque pubbliche (150 mt. dalle sponde) relativa al rio Valmaggione;

Fascia di rispetto delle Acque pubbliche (150 mt. dalle sponde) relativa ai rii Cravina / di Priocca / Maggiore / Coasso / Blesio.

**LEGENDA:**

Testo normale nero: parte di testo del definitivo della variante strutturale n. 4

Testo blu: parte di testo introdotto a seguito del recepimento delle osservazioni regionali

Testo grassetto nero: modifiche "ex officio" regionali

Testo grassetto nero sottolineato: modifiche della variante 4-bis

Si riportano a seguire gli estratti planimetrici del PRGC e gli articoli delle norme tecniche di attuazione all'Allegato 3) della relazione tecnica di stima.

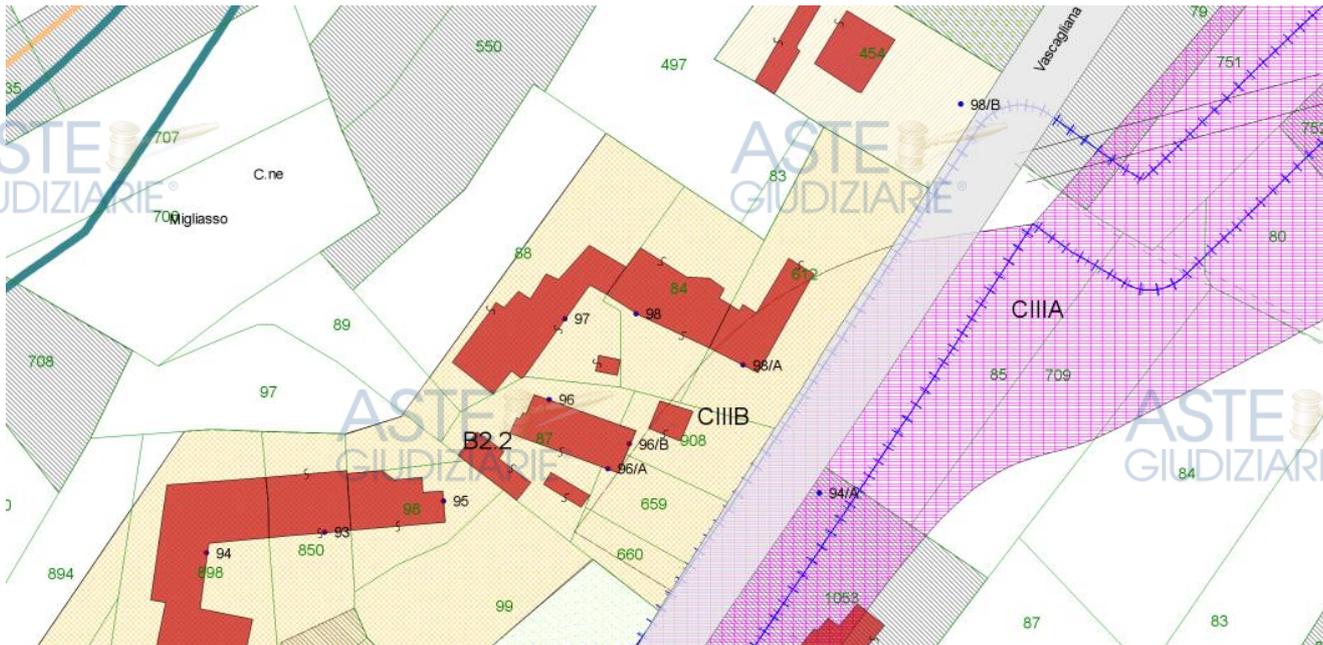


Foto 11 : Estratto PRGC Comune di San Damiano



Legenda - Cartografie Comunali

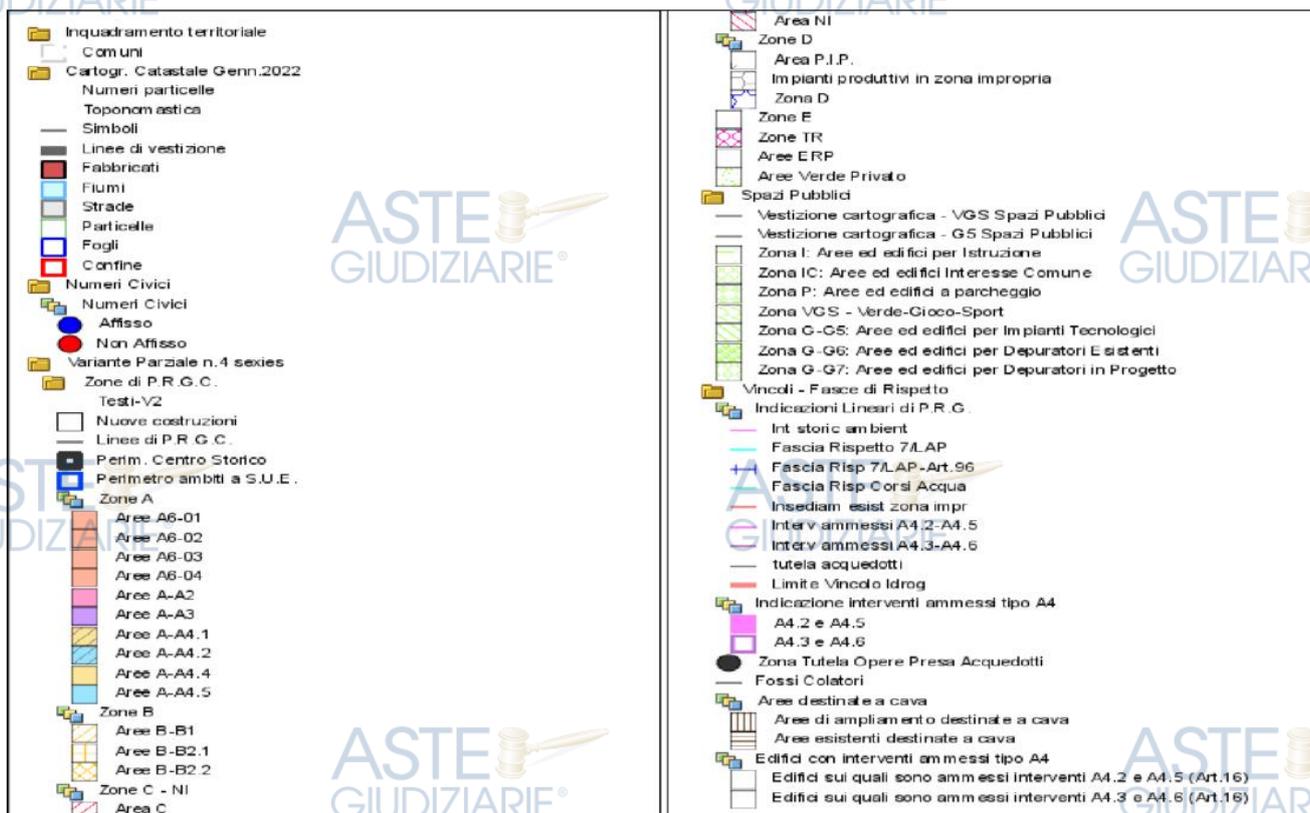


Foto 12 : LEGENDA Estratto PRGC Comune di San Damiano

\*\*\*\*\*



**RISPOSTA AL QUESITO 8)**

*“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47”;*

Per quanto concerne l'immobile, trattasi di fabbricato di vecchia costruzione, edificato presumibilmente, data la tipologia costruttiva, nel novecento ed oggetto di alcuni successivi minimi lavori di manutenzione, vedendo il pessimo attuale stato di manutenzione e di conservazione, visibile dalla Documentazione Fotografica Allegato 2).

Il fabbricato è infatti realizzato con struttura in muratura portante piena di mattoni e volte in mattoni, mentre in talune parti del fabbricato i soffitti sono piani e quindi sono stati presumibilmente rifatti



senza presentazione di pratica edilizia.

Per effettuare una verifica di conformità dell'immobile, durante il colloquio con il tecnico comunale, sono stati esaminati tutti i documenti disponibili e le pratiche presentate sull'immobile nel corso degli anni, accertato che non esiste negli archivio comunali nessuna pratica edilizia per l'originaria costruzione del fabbricato.

Le pratiche presentate sull'immobile risultano essere:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 120/1992 del 03.02.1993 per realizzazione di autorimessa in cortile
- Agibilità in sanatoria n. 120/1992 del 03.02.1993,
- Concessione edilizia in sanatoria n. 121/1992 del 03.02.1993 per realizzazione di tettoia per legname e ripostiglio
- Agibilità in sanatoria n. 121/1992 del 03.02.1993.

Si rileva che durante il sopralluogo è stato verificato che l'autorimessa ( Fg. 33 part. 88 sub.1) ad oggi non è più esistente in quanto probabilmente demolita nel corso degli anni, in un anno non precisato dopo il 1986, anno di presentazione del condono (Concessione edilizia in sanatoria n. 120/1992 del 03.02.1993).

Ciò è stato accertato durante il sopralluogo in quanto non esiste nessuna autorimessa nella collocazione indicata nella planimetria catastale ed anzi in quella collocazione vi è un palo per la distribuzione dell'energia elettrica, che quindi deve essere stato presumibilmente collocato in questa posizione da parecchio tempo.

Inoltre in ufficio è stata effettuata dalla CTU una sovrapposizione della vista aerea di Google Maps con l'estratto di mappa catastale, che viene riportata alla Foto 13) alla pagina successiva, per verificare la corretta posizione della presunta autorimessa, con la quale si è confermato che in quella posizione ad oggi non esiste di fatto nessuna autorimessa.

Anche il programma dell'ufficio tecnico del Comune con una sovrapposizione dei documenti analogo, eseguita con l'ortofoto a disposizione degli Uffici, conferma chiaramente quanto sopra.

Pertanto la concessione edilizia in sanatoria n.120/1992 per *"Realizzazione di autorimessa in cortile"* si riferisce ad un manufatto che ad oggi non è più esistente.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 13: Vista aerea con sovrapposizione catastale e vista del punto in cui doveva sorgere il manufatto



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 14 : Foto del 1986 allegata alla richiesta di Condono in cui si vede dove era collocata l'autorimessa etserna che non è più esistente.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'altra concessione in sanatoria rinvenuta negli Archivi (Concessione edilizia in sanatoria n. 121/1992 del 03.02.1993) invece tratta di una tettoia per legnaia e di un ripostiglio che sono situati nella porzione di fabbricato che ad oggi è pericolante e che viene rappresentata nella planimetria a seguire.

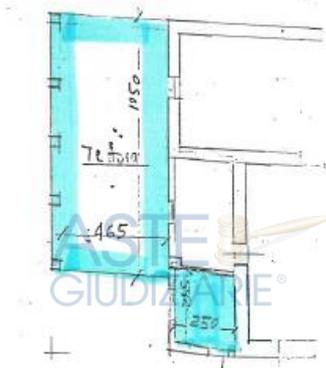
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





PIANO TERRENO



Foto 15a : Estratto della planimetria nella richiesta di condono con individuazione della tettoia e del ripostiglio



Foto 15b : Foto del 1986 allegata alla richiesta di Condono in cui si vede la tettoia sul lato sinistro del fabbricato ad oggi crollata



Si rileva però che nella concessione in sanatoria dell'autorimessa (Concessione edilizia in sanatoria n. 120/1992 del 03.02.1993) compare una planimetria dell'immobile che è l'unico documento, insieme alla planimetria catastale che è utile per accertare quale fosse lo stato di fatto dell'immobile al tempo.

Tale planimetria, riportata a seguire, peraltro è uguale alla planimetria catastale agli atti (T254871 del 05.12.1986) come verificato con il tecnico comunale.



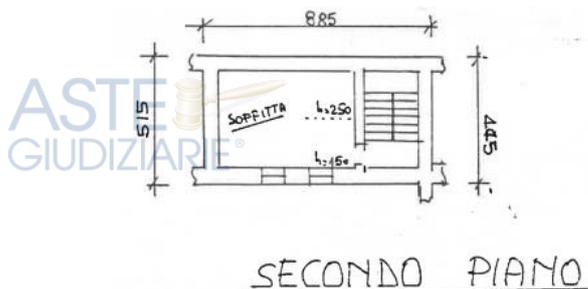
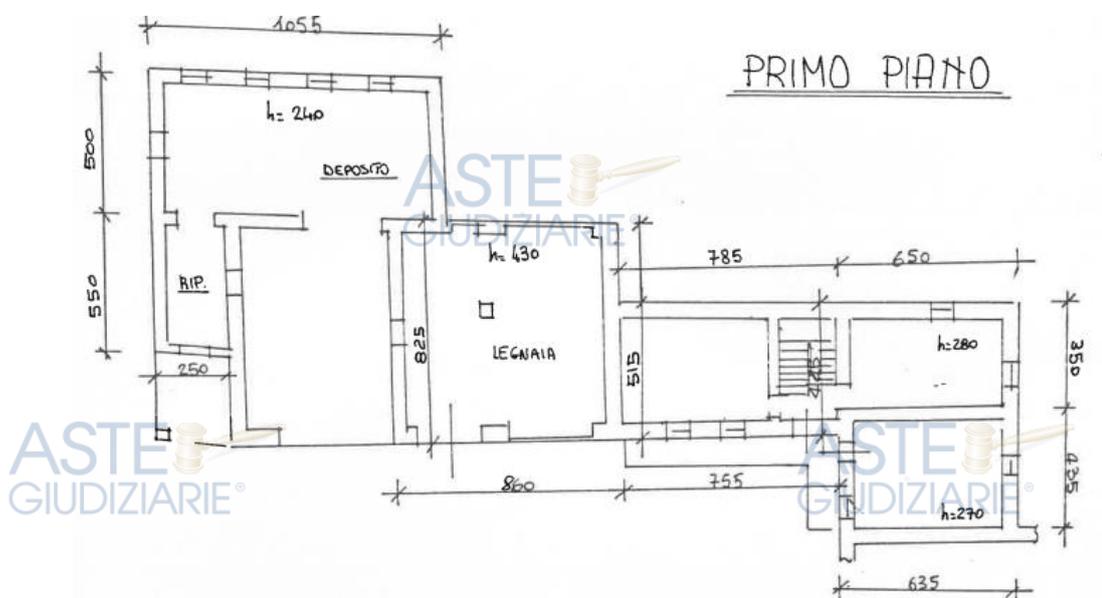
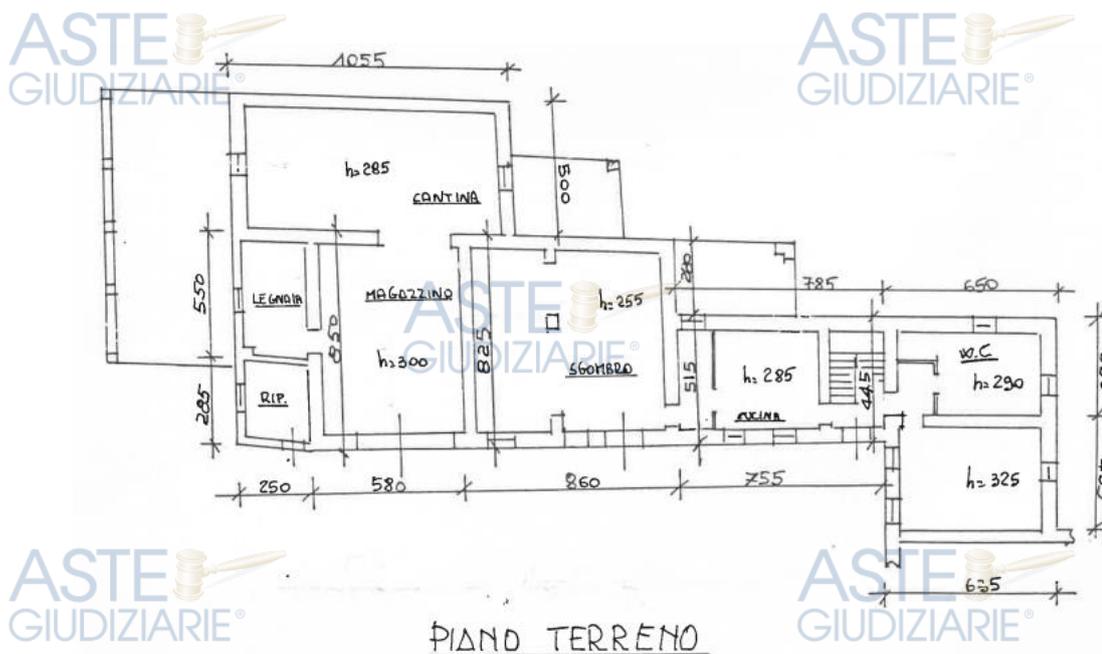


Foto 16 : Planimetria dell'unità immobiliare allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria 120/1993 con situazione di stato di fatto dell'immobile al 1986

Pertanto **le difformità ad oggi da sanare** nel fabbricato sono state rilevate confrontando la planimetria contenuta nel condono (concessione edilizia in sanatoria n.120/1993) riportata alla pagina precedente, con lo stato di fatto rilevato sul posto dalla CTU, riportato all'Allegato A) Elaborati Grafici,

ed in particolare esse sono le seguenti:

Al piano terra:

- 1) Al piano terra lo sgombero indicato nella planimetria del 1986 è stato trasformato ad oggi in sala/cucina,
- 2) Vi sono alcune differenze nelle altezze dei locali interni, rispetto alla planimetria del 1986, che fanno presumere un innalzamento del pavimento del piano terra,
- 3) Alcune solette sono state presumibilmente rifatte, in quanto trattasi di soffitti piani, presumibilmente ricostruiti,
- 4) Una tramezza dell'attuale soggiorno è stata demolita, come nella medesima stanza è stata chiusa una finestra su retro,
- 5) Lieve spostamento della porta esistente fra la sala/cucina ed il soggiorno, rispetto a quanto indicato nella planimetria del 1986, dovuto ad un rilievo non preciso in quanto presumibilmente questa porta è sempre stata in questa posizione, perché non si rilevano segni di spostamenti nella struttura muraria,
- 6) Esiste una porta verso il retro nel locale sala/cucina al piano terra che non è indicata nella planimetria,

Al piano primo:

- 7) Al primo piano vi è una porta tra la camera 3 e camera 4, che non è indicata nella planimetria del 1986,
- 8) La centrale termica è stata chiusa con varia pannellatura e/o parti di muratura a partire da una tettoia,

Al piano secondo sottotetto:

- 9) Non esistono nella realtà i due finestrini indicati sul prospetto principale in corrispondenza del piano secondo, infatti sulla facciata chiaramente non compaiono le due bucaure nel sottotetto al piano secondo, che è un sottotetto che è ad oggi un locale non accessibile per materiale stoccato all'interno,

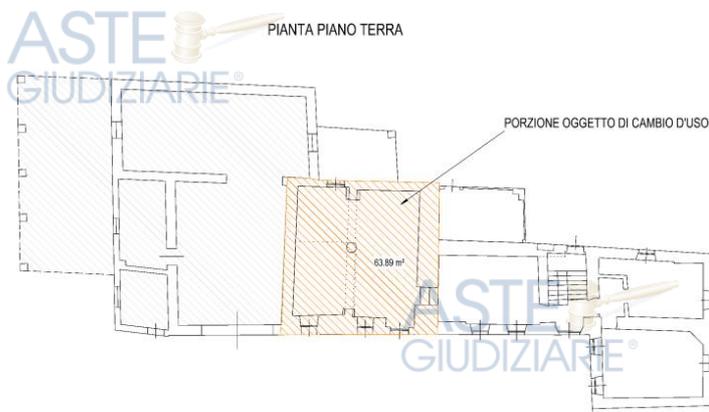


Foto 17 : Planimetria di rilievo con evidenziazione del locale oggetto di cambio d'uso

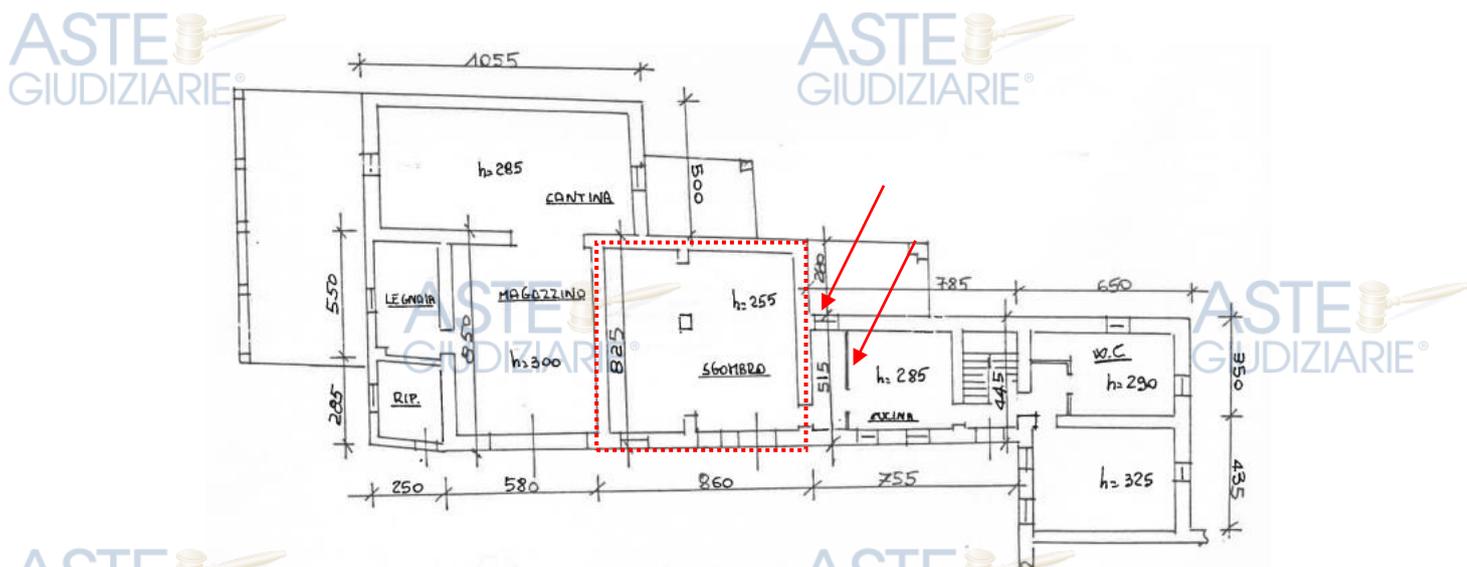


Foto 18 : Planimetria dell'unità immobiliare allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria 120/1993 con situazione di stato di fatto dell'immobile al 1986 con individuazione dello sgombero che ad oggi è stato trasformato in sala/cucina e della tramezza demolita con chiusura di porta sul retro.

**Tutte le difformità sopra rilevate sono regolarizzabili con la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria**, in cui il tecnico redattore dovrà evidenziare tutte le sopraindicate difformità.

Dal momento che le differenze sugli esterni non sono molto rilevanti e possono essere comprese nelle difformità di cui al punto A2 dell'allegato A del DPR 31/2017, il Tecnico Comunale del Comune di San Damiano riferisce che non sarà necessario presentare un accertamento di compatibilità paesaggistica, in quanto trattasi di piccole modifiche ai prospetti, che non modificano la tipologia del fabbricato, considerando anche che i due finestroni che non esistono al piano secondo sottotetto e che vengono invece riportati nella planimetria del 1986, presumibilmente sono stati indicati al tempo per un errore grafico, in quanto il paramento murario sembra, ad esame visivo, del tutto complanare e pare quindi ragionevolmente che essi non siano dunque mai esistiti.

**I costi per la presentazione del permesso di costruire in sanatoria** ammontano a:

- 250 euro per diritti di segreteria per permesso di costruire in sanatoria,
- 1.791,94 euro per sanzione art.37 per "ristrutturazione senza aumento di volume" per permesso di costruire in sanatoria in riferimento alla presenza del cambio d'uso per il locale di sgombero che è stato trasformato in sala/cucina. Vedere planimetria alla pagina 49)

L'importo è infatti maggiorato per questo motivo dagli uffici comunali dalla tariffa minima di 516 euro, come riferito dal Tecnico Comunale.

- Pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che vengono calcolati sul volume lordo dei locali che hanno subito un cambio d'uso ( volume lordo comprensivo di muri e del solaio superiore x 14.28 euro /mc)
- Pagamento di Costo costruzione calcolato come (superficie netta x 480.86 euro/mc)/3 x 5%
- Pagamento per Monetizzazione degli standards urbanistici calcolati come 6 euro /mc per il volume lordo della stanza oggetto di cambio d'uso.

Si precisa inoltre che è da verificarsi la situazione della centrale termica in quanto è stata creata a partire da una tettoia esistente ma con ogni probabilità questa centrale termica, così come realizzata, non è a norma, pertanto si rimanda alla verifica del locale e dell'impianto termico ad oggi esistente da parte di impiantista.

Per quanto riguarda il soggiorno che è stato realizzato ad oggi al posto della cucina, si rileva che l'altezza del locale è inferiore ai minimi di legge, pertanto tale locale dovrà essere destinato a locale accessorio (sgombero o disimpegno) oppure dovrà essere ripristinata l'altezza di legge di 2.70 metri per i locali abitabili.

Si relaziona inoltre che per la presentazione del permesso di costruire in sanatoria dovrà essere redatta una relazione energetica con presentazione degli elaborati ex legge 10 per la stanza oggetto di cambio d'uso (locale di sgombero che è stato trasformato in sala/cucina) ma visto che l'impianto è unitario, tale verifica dovrà essere fatta per tutto il fabbricato, con relative spese per le eventuali messe a norma.

Dovrà essere effettuata anche una verifica strutturale del fabbricato, riferita alla stanza oggetto di cambio d'uso ma anche a tutto il fabbricato , anche in considerazione della parte di sinistra del fabbricato, che è pericolante e che dovrà essere messa in sicurezza o rimaneggiata.

Per la parte pericolante, quando verranno eseguite le demolizioni o ripristini o la ristrutturazione dei locali, del tetto e delle strutture, dovranno essere effettuate tutte le pratiche edilizie corrispondenti , con relative autorizzazione paesaggistiche, in quanto trattasi di operazioni che si eseguono sugli esterni dell'edificio.

Tali pratiche con i relativi costi ad oggi non sono determinabili e sono escluse dall'elenco sopra riportato, in quanto dipendono dalla tipologia di lavori che si vorranno effettuare.

E' da considerarsi comunque che tale parte del fabbricato non potrà essere lasciata nello stato di fatto in quanto gravemente pericolante ed in quanto tale la scrivente relaziona che l'aggiudicatario dovrà avere contezza dell'esistenza dei costi per tali opere seppur ad oggi non determinabili, in quanto potrà procedere con una messa in sicurezza con una parziale demolizione, oppure potrà procedere al recupero di parte della volumetria, con costi evidentemente molto diversi a seconda delle scelte operate.

Per le relative autorizzazioni e/o possibilità di intervento ci si dovrà riferire agli uffici comunali ed alle prescrizioni di piano regolatore che prevedono un ampliamento sempre possibile del fabbricato del 20% o del recupero dell'esistente.

Alla fine delle pratiche edilizie dovrà essere presentata una nuova agibilità, perché il fabbricato ne è sprovvisto, fatta eccezione per i due interventi di Condono, con tutte le pratiche ed i certificati annessi, conformità strutturale, certificato di conformità di tutti gli impianti esistenti (elettrico, termico, idrosanitario, etc.) con le varie spese per le messe a norma , ad oggi non determinabili poiché dovranno essere eseguite verifiche di conformità specifiche, anche se ad un esame visivo pare chiaro che gran parte degli impianti esistenti non siano a norma di legge, in quanto sono presenti fili a vista dell'impianto elettrico ed impianto termico con caldaia in centrale termica chiusa con pannelli e sprovvista di una qualunque documentazione e codice di impianto e/o bollino verde.

Si ricorda inoltre che dopo le pratiche di cui sopra , come indicato in dettaglio al Quesito 6), al quale si rimanda, dovrà essere presentata una pratica catastale Docfa di aggiornamento per entrambi i subalterni nella quale dovrà essere eliminata a catasto fabbricati e dalle planimetrie presenti in banca dati l'autorimessa che ad oggi non è più esistente, pertanto i subalterni 1 Fg. 33 part. 88 e sub. 2 Fg. 33 part. 88 ad oggi esistenti dovranno essere "cancellati" con la costituzione del nuovo subalterno 3 Fg. 33 part. 88, che riporterà le planimetrie del fabbricato aggiornate ai vari piani, senza l'autorimessa, che ad oggi non vi è più.

Il cortile del sub.1 Fg. 33 part. 88 andrà quindi a far parte dell'area di tipologia F, insieme all'altra porzione di lotto esistente sul retro del fabbricato.

Stante quanto precede, **i costi per il permesso in sanatoria vengono riassunti nella tabella che segue, precisando che questi costi sono indicativi e che dovranno essere calcolati con precisione all'atto di presentazione della pratica edilizia di permesso di costruire in sanatoria**, in quanto la normativa potrà variare e gli oneri, costo costruzione e standards verranno calcolati dagli uffici comunali al momento effettivo di presentazione della pratica , con aliquote aggiornate, pertanto le cifre sotto riportate potranno subire delle variazioni e devono essere considerate come un'indicazione di spesa ma non come una cifra assoluta.

Totale spese presunte per PDC in Sanatoria, catasto e spese annesse per regolarizzazione unità immobiliare		
Parcella presunta professionista per Permesso di Costruire in sanatoria	2.000,00	euro
Permesso di Costruire in sanatoria marche da bollo	32,00	euro
Permesso di Costruire in sanatoria diritti segreteria	250,00	euro
Sanzione art. 37 per ristrutturazione senza aumento di volume	1.791,94	euro
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (volume lordo del locale oggetto di cambio d'uso x 14,28 euro/mc) importo presunto perché determinato all'atto di presentazione della sanatoria	2.737,05	euro
Costo costruzione (superficie netta x 480,86 euro/mq / 3 x 5%) importo presunto perché determinato all'atto di presentazione della sanatoria	338,45	euro
Monetizzazione standard (volume lordo del locale oggetto di cambio d'uso x 6 euro/mc) importo presunto perché determinato all'atto di presentazione della sanatoria	1.150,02	euro
Variazione catastale Docfa di aggiornamento per n.2 subalterni (parcella professionista)	800,00	euro
Diritti segreteria per Docfa di aggiornamento n.2 subalterni	100,00	euro
Tipo mappale per aggiornamento a catasto terreni (parcella presunta geometra + diritti catastali)	1.500,00	euro
Parcella presunta professionista per S.C.A	800,00	euro
Agibilità diritti di segreteria S.C.A segnalazione certificata di agibilità	100,00	euro
Certificazione di conformità statica strutture (parcella presunta professionista)	1.000,00	euro
Certificati di rispondenza impianti (escluse spese eventuali per messe a norma) termico, elettrico, idrosanitario, gas (200 euro per impianto)	800,00	euro
Totale spese determinabili ad oggi	<b>13.399,45</b>	<b>euro</b>
Arrotondato	<b>13.500,00</b>	<b>euro</b>

\*\*\* escluse le voci ad oggi non prevedibili da calcolare in funzione del progetto per PDC in sanatoria e spese per autorizzazioni paesaggistiche relative al ripristino od alla demolizione delle porzioni pericolanti come spiegato al Quesito 8) della perizia di stima e spese eventuali per messe a norma

\*\*\*\*\*

## RISPOSTA AL QUESITO 9)

*“Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”;*

Il compendio oggetto di esecuzione immobiliare è composto da due subalterni del Foglio 33 particella 88, ma come relazionato al Quesito 8) ed al paragrafo *“Anomalie rilevate dalla CTU sui beni oggetto di esecuzione immobiliare”* a pagina 15 il subalterno 1 Fg.33 part. 88 non è più ad oggi esistente e deve essere oggetto di una pratica catastale di aggiornamento che lo riaccorpi al subalterno 2 del Foglio 33 particella 88, per le motivazioni già descritte, pertanto verrà definito un unico lotto.

\*\*\*\*\*

### RISPOSTA AL QUESITO 10)

*“Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078”;*

Il compendio oggetto di esecuzione immobiliare è di proprietà per la quota di 1/1 del XXXXXXXX di Xxxxxxxx xxxxxxxx, coniugato in data 29/10/1977 nel Comune di Torino, con la Sig.ra Xxxxxx xxxxx xxx, come riportato nell'estratto di matrimonio e nei documenti agli atti Allegato 7).

Si precisa che il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è di proprietà della Società XXXXXXXdi Xxxxxxxx xxxxxxxx s.a.s , società oggetto di cancellazione dal Registro Imprese a partire dal 16/06/2023.

Per il compendio in esame non è necessaria la divisione in lotti, per le specificità descritte in risposta al precedente Quesito 9).

\*\*\*\*\*

### RISPOSTA AL QUESITO 11)

*“Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”;*

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 18/12/2023, è emerso che non esistono contratti di locazione registrati per il compendio in oggetto.

In seguito al sopralluogo del 11/01/2024 è emerso che l'unità immobiliare è attualmente abitata da alcune persone che vivono nell'immobile, come visibile nella documentazione fotografica Allegato 2) dallo stato dei locali.

\*\*\*\*\*

**RISPOSTA AL QUESITO 12)**

*“Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”;*

Come riportato al precedente Quesito 11) nell'immobile è attualmente abitato da alcune persone, che non risultano essere la moglie del Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX.

Il proprietario risultava nel momento del sopralluogo assente.

Non risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio pervenuto dal Comune di Torino un provvedimento di separazione, pertanto la casistica del Quesito 12) non ricorre nel caso in esame.

\*\*\*\*\*

**RISPOSTA AL QUESITO 13)**

*“**Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”;*

Si riportano a seguire le prescrizioni di piano ed i vincoli esistenti per entrambe le unità immobiliari, che sono riportate integralmente al Quesito 7) al quale si rimanda.

Secondo il Piano Regolatore del Comune di San Damiano d'Asti - variante parziale n. 4- sexies al PRGC approvata con DCC n. 54 del 29/12/2017, i beni oggetto di esecuzione immobiliare ricadono nelle seguenti zone:

secondo il P.R.G.C. vigente: VARIANTE N. 4bis – destinazione urbanistica:

FG.	Partic.	%	Destinazione Urbanistica
33	88	54 %	Aree B-B2.2 – Aree di ristrutturazione
33	88	46 %	Aree E – agricole

secondo il P.R.G.C. vigente: VARIANTE N. 4bis – vincoli:

FG.	Partic.	%	Vincoli
33	88	100 %	FASCIA di RISPETTO delle ACQUE PUBBLICHE

Per i vincoli/ servitù di passaggio si rimanda a quanto indicato al Quesito 3) nell'omonimo paragrafo ed alla relativa planimetria.

Non ricorre la casistica condominiale in quanto trattasi di fabbricato unifamiliare.

#### RISPOSTA AL QUESITO 14)

*“**Informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”;*

Trattasi di unità immobiliare sita in fabbricato unifamiliare, pertanto non ricorre la casistica condominiale.

Non sono stati rilevati procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato successivi all'Atto di pignoramento numero di repertorio 2341/2023 del 20/06/2023, trascritto al num. 6222/5014 in data 06/07/2023.

#### RISPOSTA AL QUESITO 15)

*“**Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)”*

***proceda** nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di*

regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Al fine di procedere alla valutazione richiesta, la scrivente ha effettuato i sopralluoghi necessari per constatare le caratteristiche della zona e prendere visione dell'unità immobiliare. La superficie commerciale che compare nelle valutazioni a seguire è stata determinata in risposta al Quesito 3).

Determinazione del valore dell'unità immobiliare residenziale in Borgata Vascagliana n.97, San Damiano d'Asti (AT)  
Fg.33 part. 88 sub. 1-2 (\*nota)

Nota \*\*\* (il subalterno 1 ad oggi non è più esistente come indicato a pag.15 della relazione tecnica a cui si rimanda, pertanto si procede alla valutazione dell'unità immobiliare residenziale, senza l'autorimessa ad oggi non più esistente)

Il valore dell'unità immobiliare è stato calcolato con il metodo sintetico comparativo svolgendo approfondite indagini sul mercato immobiliare locale presso agenzie e consultando i valori riportati dall' "Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio O.M.I" ed i valori raccolti dal Borsino immobiliare per immobili con la medesima destinazione e siti nell'area limitrofa.

Per quanto riguarda i dati disponibili presso le banche dati si rileva che l'O.M.I Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio riporta per la zona Extraurbana/ Zona Rurale R1 a cui appartiene Borgata Vascagliana n.97 in San Damiano d'Asti:

- per abitazioni civili in condizioni normali, un valore minimo di 480 euro/mq ed un valore massimo di 720 euro/mq,
- per box in condizioni normali, un valore minimo di 380 euro/mq ed un valore massimo di 560 euro/mq.
- per ville e villini in condizioni normali, un valore minimo di 700 euro/mq ed un valore massimo di 1.000 euro/mq.
- per capannoni industriali in condizioni normali, un valore minimo di 225 euro/mq ed un valore massimo di 340 euro/mq.

Il Borsario immobiliare riporta per la zona "Rurale" a cui appartiene Borgata Vascagliana n.97 in San Damiano d'Asti:

- per le abitazioni civili
  - ✓ in 1° fascia di maggior pregio un valore minimo di 538 euro/mq ed un valore massimo di 862 euro/mq, valore medio di 700 euro/mq,
  - ✓ in fascia media un valore minimo di 440 euro/mq ed un valore massimo di 707 euro/mq, valore medio di 574 euro/mq,
  - ✓ in 2° fascia di minor pregio un valore minimo di 380 euro/mq ed un valore massimo di 538 euro/mq, valore medio di 459 euro/mq,



Foto 19: Localizzazione del compendio in Frazione Vascagliana



Foto 20: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I con localizzazione del compendio in Frazione Vascagliana ed evidenziazione della zona R1 rurale



Foto 21: Il comune di San Damiano con le diverse zone di classificazione OMI

<b>OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO O.M.I. (anno 2023- semestre 1)</b>							
Provincia: ASTI Comune: San Damiano d'Asti Fascia/zona: Extraurbana/RURALE Codice di zona: R1 Microzona catastale n.0							
Tipologia prevalente: / Destinazione: /							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	480	720	L	1,4	2	L
Box	NORMALE	380	560	L	1,2	1,5	L
Ville e villini	NORMALE	700	1000	L	1,5	2,2	L
Capannoni industriali	NORMALE	225	340	L	1	1,3	L

TABELLA: Valori di riferimento dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I. (ricerca del 23/01/2024)



Foto 22: Estratto planimetria Borsino Immobiliare

TABELLA VALORI BORSINO (interrogazione del 23.01.2024)

<b>BORSINO IMMOBILIARE</b>		
Zona: RURALE/NON URBANIZZATA		
Abitazioni in stabili di 1° fascia		
Valore minimo Euro 538	Valore medio Euro 700	Valore massimo Euro 862
Abitazioni in stabili di fascia media		
Valore minimo Euro 440	Valore medio Euro 574	Valore massimo Euro 707
Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Valore minimo Euro 380	Valore medio Euro 459	Valore massimo Euro 538
Ville & villini		
Valore minimo Euro 538	Valore medio Euro 705	Valore massimo Euro 872

TABELLA: Valori di riferimento del Borsino Immobiliare

<b>BORSINO IMMOBILIARE</b> Zona: RURALE/NON URBANIZZATA		
Box auto& autorimesse		
Valore minimo Euro 311	Valore medio Euro 404	Valore massimo Euro 496
Posti auto coperti		
Valore minimo Euro 236	Valore medio Euro 290	Valore massimo Euro 344
Posti auto scoperti		
Valore minimo Euro 128	Valore medio Euro 167	Valore massimo Euro 206

TABELLA: Valori di riferimento del Borsino Immobiliare

<b>BORSINO IMMOBILIARE</b> Zona: RURALE/NON URBANIZZATA		
Magazzini		
Valore minimo Euro 157	Valore medio Euro 240	Valore massimo Euro 324
Laboratori		
Valore minimo Euro 194	Valore medio Euro 268	Valore massimo Euro 342
Capannoni tipici		
Valore minimo Euro 148	Valore medio Euro 222	Valore massimo Euro 296
Capannoni produttivi		
Valore minimo Euro 146	Valore medio Euro 220	Valore massimo Euro 293

TABELLA: Valori di riferimento del Borsino Immobiliare

Dopo la ricerca delle quotazioni disponibili nelle Banche Dati dell'Agencia del Territorio e del Borsino Immobiliare, che rappresentano un importante e corretto riferimento per conoscere i valori delle compravendite in loco, per procedere alla corretta valutazione del bene la scrivente ha provveduto a raccogliere tutti gli ulteriori dati reperibili per conoscere la situazione di mercato nell'area di riferimento con una ricerca presso le agenzie immobiliari, anche se per la situazione specifica riscontrata la valutazione e le considerazioni sono state effettuate considerando in primo luogo lo stato in cui versa l'immobile, che presenta una parte di fabbricato con strutture crollate (tetto, solette e parte delle murature) e la rimanente parte abitativa in condizione manutentive pessime.

Pertanto una parte dei dati reperiti su altri immobili non sono stati presi in considerazione, perché sono stati rinvenuti con caratteristiche molto migliorative rispetto al caso in esame, oppure i valori al metro quadrato sono stati notevolmente ridotti nella comparazione, in quanto riferiti ad immobili in condizioni manutentive ottime ed in un contesto di maggior pregio, seppur sempre nella stessa area di riferimento.

Cio' è stato fatto al fine di reperire gli immobili comparabili da considerare nella valutazione del bene.

Per ulteriore confronto è stata effettuata un'analisi anche degli immobili ad oggi attualmente posti in vendita sui portali online e presso le agenzie immobiliari locali.

Tali cifre non sono state considerate come direttamente comparabili, perché costituiscono un prezzo

di richiesta e non di transazione, ma costituiscono comunque riferimenti importanti per la determinazione del trend di mercato e del più corretto valore al metro quadrato.



Foto 23: Estratto mappa della zona con immobili attualmente in vendita su portale di vendita online

E' stata poi verificata anche la condizione di mercato riferita alla zona che vede un trend di valori di mercato in diminuzione per gli immobili con caratteristiche e collocazione non di pregio, come nel caso in esame.

Gli immobili di pregio e con caratteristiche e tipologia a forte di richiesta di mercato hanno infatti mantenuto con più forza il loro valore al metro quadrato, in quanto la richiesta ordinariamente sostiene il valore, mentre gli immobili con collocazione sfavorevole e caratteristiche di basso pregio vedono i valori al metro quadrato con trend in calo, considerata la situazione economica ed il numero delle transazioni immobiliari altrettanto in calo per questa fascia di beni.

A conferma di quanto sopra relazionato, si riportano a seguire alcuni grafici tratti dai portali di raccolta dati immobiliari banche online in cui si vede chiaramente un trend di diminuzione dei valori a partire dall'anno 2016 ed anche a partire dagli anni precedenti.

Questo si evidenzia sia nel grafico relativo alle quotazioni dello specifico Comune di San Damiano d'Asti, sia in quello relativo alla Provincia di Asti. Trattasi di valori medi quindi che considerano anche beni di caratteristiche di maggior pregio ma l'andamento verso la riduzione è confermato anche dai colloqui con agenzie immobiliari locali.

Dalle analisi e ricerche effettuate, per gli immobili residenziali in vendita si è verificata una diminuzione dei valori di circa il 4,21% a gennaio 2024 rispetto a gennaio 2023.



Foto 24: Andamento delle quotazioni a partire dall'anno 2016 e fino al 2024 con andamento delle quotazioni per la zona di San Damiano d'Asti

Nota: è presente fra i dati disponibili solo la zona centrale di San Damiano, quindi le quotazioni medie indicate nel grafico sono più alte della zona rurale in cui si trova il bene

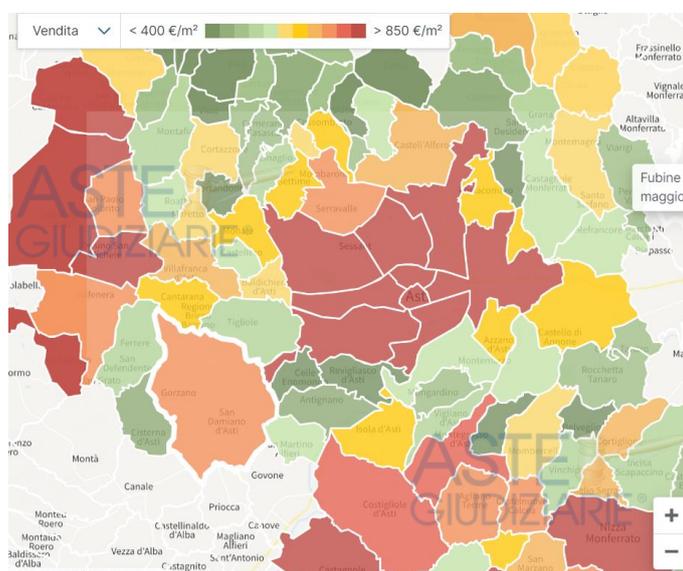


Foto 25: Evidenziazione delle varie aree della provincia di Asti con differenti valori



Sono poi state considerate tutte le caratteristiche specifiche del bene, ponderate ciascuna nella determinazione del valore ed in particolare:

- 1) Stato dell'immobile che si presenta ad oggi come un'unità immobiliare in pessime condizioni manutentive e con lavori da eseguire per rendere l'unità abitativa abitabile in modo confortevole,
- 2) Presenza di parti di fabbricato (sgombero, fienili e tettoie) che sono pericolanti ed in parte crollate, con macerie da rimuovere, parti da demolire e da ripristinare per mettere la zona in sicurezza,
- 3) Presenza di vario materiale di risulta, visibile dalla Documentazione Fotografica Allegato 2),



- da conferire alle discariche.
- 4) Collocazione in contesto non indipendente, con edificazione sul lato destro in aderenza ad un altro immobile, di tipologia a cascinale che è parimenti in stato manutentivo pessimo.
  - 5) Accessibilità e collocazione in posizione periferica nella Borgata Vascagliana a nord ovest del Comune di San Damiano d'Asti,
  - 6) Materiali di costruzione di bassa qualità,
  - 7) Stato delle finiture pessimo, con serramenti in cattive condizioni, distacco di intonaco interno ed esterno, lattoneria in larga parte ammalorata.
  - 8) Stato di manutenzione del servizio igienico mediocre, con sanitari datati,
  - 9) Passaggio in lotti di altra proprietà per accedere alla strada pubblica e servitù di passaggio come indicato nell'atto di provenienza riportato all'Allegato B) ed a pagina 26) della relazione tecnica al paragrafo "Vincoli/servitù di passaggio".
  - 10) Unità immobiliare che si sviluppa su due distinti piani abitativi a cui si aggiunge il sottotetto, con presenza di scala interna,
  - 11) Condizione di mercato attuale, con valori in calo per la situazione economica generale riferito a beni in collocazione e fascia non di pregio. In questo caso ci troviamo in una frazione del Comune di San Damiano, quindi con accessibilità ridotta rispetto al centro urbano principale di San Damiano e non in posizione panoramica, in quanto l'immobile è sito in zona pianeggiante, con dietro una collinetta che sale a partire dalla quota della casa,
  - 12) Cortile del fabbricato che ad oggi è cintato con una recinzione da rivedere in quanto in cattive condizioni ed in parte integrata con materiale di recupero, come visibile nella documentazione Fotografica Allegato 2)
  - 13) Fenomeni di umidità ed infiltrazioni, con efflorescenze saline soprattutto nelle murature perimetrali a contatto con il terreno da risolvere; Si rilevano anche alcuni fenomeni di muffe nella parte alta dei locali a contatto con i soffitti,
  - 14) Condizione del tetto che anche nella parte non "crollata" è in pessime condizioni, con struttura da rivedere e manto in coppi che deve essere oggetto di importanti lavori di manutenzione. Si rileva inoltre che sul retro del fabbricato risultano mancanti delle porzioni di muro a sorreggere il tetto pertanto i lavori da eseguirsi sull'immobile dovranno necessariamente prevedere una ristrutturazione e messa in sicurezza del tetto, sia per la sua integrità strutturale , che per le infiltrazioni di acqua.
  - 15) Stato funzionale dell'impianto termico che ad oggi è alimentato con una caldaia che non dispone di documentazione e deve essere verificata a livello normativo, come anche l'esistente centrale termica.
  - 16) Necessità di messa a norma degli impianti esistenti con relative spese da sostenere (impianto elettrico, termico , etc.)

- 17) Mancato allaccio alla fognatura comunale, situazione che rende meno commerciabile il bene poiché un eventuale allaccio, se possibile, implica ulteriori costi da sostenere,
- 18) Esposizione luminosa verso cortile interno e sul retro su area verde;

Le considerazioni sopra esposte e le ponderazioni di tutti i valori e delle caratteristiche sopra specificate hanno determinato per l'immobile un valore di 400 euro al metro quadrato, al quale sono stati applicati i seguenti coefficienti di decremento:

- 1) Coefficiente di decremento di 0.05 per situazione di mercato attuale con valori in diminuzione per la situazione economica ed energetica che causa un calo dei valori dei beni di minor pregio con minor richiesta,
- 2) Coefficiente di decremento di 0.5 per spese manutenzione necessarie per opere per mettere in sicurezza la porzione destinata a sgomberi/fienili/tettoia e decremento per mancanza alcune reti di servizi (metano e fogna) e per necessità di opere adeguamento impianti (termico ed elettrico) con costi ad oggi non ipotizzabili , vedasi Quesiti 8) e 3)\*
- 3) Coefficiente di decremento di 0.03 per accessibilità al bene (servitù di passaggio e transito su altri lotti su strada non asfaltata prima di raggiungere la strada pubblica e collocazione periferica rispetto al centro, vedasi Quesito 8)\*

Nel valore finale del bene viene quindi tenuta in conto l'incidenza dei costi dei lavori "minimi indispensabili" da eseguirsi per il fabbricato, che ad oggi necessita di operazioni urgenti di messa in sicurezza o demolizione delle parti pericolanti degli sgomberi e degli ex fienili, come indicato in maniera completa al Quesito 8) al quale si rimanda, in quanto una ristrutturazione completa dell'immobile avrebbe altri costi che in questa sede non vengono previsti.

Il valore al metro quadrato tiene conto delle ponderazioni effettuate dalla CTU con i valori di immobili analoghi o di immobili con caratteristiche migliorative, reperiti nei portali di banche dati e nelle agenzie e rapportati al caso in esame.

In particolare è stato accertato che il valore al metro quadrato di rustici da ristrutturare in posizione periferica rispetto al centro abitato di San Damiano è attualmente molto basso, come rilevato sugli annunci di vendita attualmente pubblicati online.

I prezzi al metro quadrato attualmente raggiungono la cifra minima di 200 euro nel caso di immobili da ristrutturare, con valori ancora minori in Borgate più lontane dal centro.

Tali valori sono quindi ancor più bassi dei valori reperiti nelle Banche Dati dell'Osservatorio OMI e del Borsino Immobiliare e sono stati considerati nella determinazione del valore finale.

Diverse quotazioni sono state invece rilevate per cascinali già ristrutturati ed in buona posizione, che mantengono valori più alti, ma essi sono di tipologia molto diversa rispetto al caso in esame.

Si precisa che nella valutazione che segue è stato inserito anche il lotto sul quale si colloca il fabbricato, definito come ente urbano Fg.33 part.88, pertanto comprensivo anche dell'area di sedime

sul quale si collocava il subalterno 1 Fg.33 part.88, che non esiste più e di tutta l'area esistente sul fronte e sul retro del fabbricato.

Si rileva che le metrature del mappale sono state calcolate sulla base della planimetria catastale e sono leggermente maggiorate rispetto alla realtà, perché una parte dell'area del Fg.33 part.88 è stata utilizzata per la strada di accesso.

Al valore di stima dell'intero compendio sono poi state dedotte le spese per il Permesso di Costruire in Sanatoria, catasto e spese annesse, dettagliate al Quesito 8), ed i costi e gli oneri da versarsi ipotizzati, così come definiti dal Tecnico comunale e riportati nello schema finale dei valori di stima.

VALORE LOTTO UNICO			
Tabella per la determinazione del valore di stima del compendio (NCEU Fg.33 part.88 sub.2)			
Destinazione	Superficie commerciale (mq)*	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Unità abitativa (fg.33 part.88 sub2)	260	400	<b>euro 104.000,00</b>

\* la superficie commerciale è stata calcolata in risposta al Quesito 3)

Valore unità abitativa	euro	104.000,00	-
A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,05) per situazione di mercato attuale	euro	5.200,00	-
A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,5) per spese manutenzione necessarie per opere per mettere in sicurezza la porzione destinata a sgomberi/fienili/tettoia e tetti e decremento per mancanza alcune reti di servizi (metano e fogna) e per necessità di opere adeguamento impianti con costi ad oggi non ipotizzabili, vedasi perizia Quesiti 8) 3)*	euro	52.000,00	=
A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,03) per accessibilità al bene (servitù di passaggio e transito su altri lotti su strada non asfaltata e collocazione periferica rispetto al centro, vedasi perizia Quesito 8)*	euro	3.120,00	=
<b>TOTALE</b>	<b>euro</b>	<b>43.680,00</b>	

Totale spese presunte per PDC in Sanatoria, catasto e spese annesse per regolarizzazione unità immobiliare		
Parcella presunta professionista per Permesso di Costruire in sanatoria	2.000,00	euro
Permesso di Costruire in sanatoria marche da bollo	32,00	euro
Permesso di Costruire in sanatoria diritti segreteria	250,00	euro
Sanzione art. 37 per ristrutturazione senza aumento di volume	1.791,94	euro
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (volume lordo del locale oggetto di cambio d'uso x 14,28 euro/mc) importo presunto perché determinato all'atto di presentazione della sanatoria	2.737,05	euro
Costo costruzione (superficie netta x 480,86 euro/mq / 3 x 5%) importo presunto perché determinato all'atto di presentazione della sanatoria	338,45	euro

Monetizzazione standard (volumi lordo del locale oggetto di cambio d'uso x 6 euro/mc) importo presunto perché determinato all'atto di presentazione della sanatoria	1.150,02	euro
Variazione catastale Docfa di aggiornamento per n.2 subalterni (parcella professionista)	800,00	euro
Diritti segreteria per Docfa di aggiornamento n.2 subalterni	100,00	euro
Tipo mappale per aggiornamento a catasto terreni (parcella presunta geometra + diritti catastali)	1.500,00	euro
Parcella presunta professionista per S.C.A	800,00	euro
Agibilità diritti di segreteria S.C.A segnalazione certificata di agibilità	100,00	euro
Certificazione di conformità statica strutture (parcella presunta professionista)	1.000,00	euro
Certificati di rispondenza impianti (escluse spese eventuali per messe a norma) termico, elettrico, idrosanitario, gas (200 euro per impianto)	800,00	euro
<b>Totale spese determinabili ad oggi</b>	<b>13.399,45</b>	<b>euro</b>
Arrotondato	<b>13.500,00</b>	<b>euro</b>

\*\*\* escluse le voci ad oggi non prevedibili da calcolare in funzione del progetto per PDC in sanatoria e spese per autorizzazioni paesaggistiche relative al ripristino od alla demolizione delle porzioni pericolanti come spiegato al Quesito 8) della perizia di stima e spese eventuali per messe a norma

Tabella riassuntiva Valore di stima del compendio		
Valore unità immobiliare (Fg.33 part.88 sub.2)	euro	104.000,00
A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,05) per situazione di mercato attuale	euro	5.200,00
A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,5) per spese manutenzione necessarie per opere per mettere in sicurezza la porzione destinata a sgomberi/tienili/tettoia e tetti e decremento per mancanza alcune reti di servizi (metano e fogna) e per necessità di opere adeguamento impianti con costi ad oggi non ipotizzabili, vedasi perizia Quesiti 8) 3)*	euro	52.000,00
A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,03) per accessibilità al bene (servitù di passaggio e transito su altri lotti su strada non asfaltata e collocazione periferica rispetto al centro, vedasi perizia Quesito 8)*	euro	3.120,00
A dedurre spese presunte per PDC in sanatoria, catasto ed annesse per regolarizzazione unità immobiliare (*** <u>ESCLUSE</u> eventuali maggiorazioni per oneri che dovranno essere determinati all'atto di presentazione della pratica presso gli Uffici Comunali e che ad oggi non sono determinabili in dettaglio) come indicato al Quesito 8) ed eventuali spese per messe a norma.	euro	13.500,00
<b>TOTALE</b>	<b>euro</b>	<b>30.180,00</b>

Valore compendio Lotto Unico	Valore complessivo (euro)	
<b>TOTALE IMPORTO STIMA LOTTO UNICO</b>	euro	30.180,00
<b>LOTTO UNICO arrotondato</b>	euro	<b>30.000,00</b>



**Schema riassuntivo dei valori di stima per il compendio pignorato**

Stante quanto precede, la scrivente stabilisce i più probabili valori di mercato del compendio riferito all'attualità come segue:



**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO (arrotondato):**

**euro 30.000**

La sottoscritta ha quantificato in **€ 30.000 (diconsi trentamila euro euro/00)** il prezzo complessivo a base d'asta del lotto unico.



\*\*\*\*\*



In merito alla letteratura cui si è fatto riferimento per la determinazione del valore degli immobili, si riporta nel seguito la bibliografia essenziale.

Si precisa tuttavia che sono stati consultati, oltre ai testi sotto riportati, anche altre pubblicazioni ed alcuni siti internet in materia di estimo e di valutazione immobiliare (*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I., Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore, il Borsino Immobiliare*), da cui sono state desunti dati utili e valori di mercato di riferimento.

Nella relazione estimativa sono stati riportati elaborati grafici e tabelle, da essi estrapolati, come indicato nelle didascalie.

**BIBLIOGRAFIA ESSENZIALE**

- Amicabile, S., *Corso di economia ed estimo*, Milano, Hoepli,2002;
- Michieli,I., Danese M., *Estimo con principi di economia e contabilità*, Bologna, Calderini,1989;
- Caruso di Spaccafora,A., *Valutazione economica dei progetti nell'arte del costruire*,Torino,Utet,1999;
- Collegio geometri ed Architetti Milano, *Prezzi tipologie edilizie 2010*,Milano,DEI,2010;
- Famularo,N., *Teoria e pratica delle stime*,Torino,Utet,1969;
- Grillenzoni ,M., Grittani ,G., *Estimo- Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi*, Bologna, Calderini,1994.
- Paglia, F., *Le stime dei terreni e delle aree edificabili*, EPC Libri srl,Roma,2008.





\*\*\*\*\*

### RISPOSTA AL QUESITO 16)

*“Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA) Nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto”.*

Il regime fiscale del compendio pignorato comporta vendita soggetta al pagamento di imposta di registro.

Il trasferimento avviene da persona giuridica, pertanto soggetta a I.V.A.

Per le specifiche relative alla tassazione fiscale, dal momento che l'aggiudicatario acquirente del compendio potrà essere un soggetto giuridico, oppure persona fisica, anche con caratteristiche specifiche (imprenditore agricolo, etc.) si rimanda alla consulenza specifica di un fiscalista sull'argomento specifico.



\*\*\*\*\*

### RISPOSTA AL QUESITO 17)

*“Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n.192/2005 come modificato dall'art.1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d,e,f. e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28.05.07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31 – 07/08/2009) allegato A n.5.2”;*

Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata al NCEU Comune di San Damiano d'Asti (AT) al Fg.33 part. 88 sub.2 in Borgata Vascagliana n.97, San Damiano d'Asti (AT), trattasi di unità abitativa residenziale, come descritto in risposta al *Quesito 3*).

In seguito a ricerca eseguita presso l'archivio informatico del Sipee Regione Piemonte è emerso che non esiste Attestato di prestazione energetica per la suddetta unità immobiliare.

Pertanto il nuovo attestato di prestazione energetica è stato redatto dalla scrivente in data 24.01.2024 con n. 2024\_101374\_0005 e viene riportato all'Allegato 9).



L'attestato ha validità fino al 31/12/2025 (fino al 31 dicembre dell'anno successivo a quello di rilascio) in quanto la validità massima del Certificato energetico di un edificio è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio.

In questo caso la caldaia risultava sprovvista di documentazione, codice impianto e rapporto di controllo.

L'unità immobiliare identificata al Fg.33 part. 88 sub.1 in Borgata Vascagliana n.97 è un'autorimessa ad oggi non più esistente, come indicato in risposta al Quesito 8), pertanto non solo si tratta di tipologia non soggetta all'obbligo di dotazione di attestato di prestazione energetica ma il bene ad oggi non è più esistente.

Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

- a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (art. 3, c. 3, lett. d) del decreto legislativo);
- b) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;
- c) gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo);
- d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo).

L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorponabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo);

- e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, (art. 3, c. 3, lett. f) del decreto legislativo);
- f) i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;
- g) i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:

- agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;

- agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli IMPIANTI TECNOLOGICI;

- l) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del decreto legislativo (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno").

\*\*\*\*\*



Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto ed in fede del vero sotto il vincolo del già prestato giuramento.

Asti, 15/02/2024



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
arch. Alessandra BODDA



**ALLEGATI:**

Si precisa che la digitalizzazione e la stampa degli elaborati cartacei ritirati presso gli uffici di competenza allegati alla presente, potrebbe comportare variazioni dimensionali.

\*\*\*\*\*

