

TRIBUNALE DI ASTI

G.E. Dott. Gian Andrea MORBELLI

Esecuzione Immobiliare n. 150/2023

PROMOSSA DA:

xx xxxxx xxxxxx, rappresentata e difesa dall'xxx. xxxxxxxx xxxxx,

CONTRO:

xxxxxx xxxxx xxxxxxx xxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxx (codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI xxxx (xx), xxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxx N. 3 E 5.

PIGNORAMENTO PARI AD 1/1 DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO COMMERCIALE.

RELAZIONE DI STIMA

L'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di ASTI (AT), Dott. Gian Andrea MORBELLI, durante l'udienza del giorno 02 agosto 2025, affidava al sottoscritto Geom. Renato BORGOGNO, nato a BRA (CN) il 10/12/1970, con residenza e studio in LA MORRA (CN), Regione Cerreto n. 29, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di CUNEO (CN) al n. 2425 (e-mail certificata: renato.borgogno@geopec.it, cellulare 3930600135), l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'Esecuzione Immobiliare n. 150/2023.

Il sottoscritto procede alla redazione della relazione di stima, di cui fanno parte integrante i relativi allegati, rispondendo punto per punto al quesito assegnato.

1) Identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.

I beni pignorati sono ubicati nel comune di xxxx (xx) e sono due:

- locale commerciale (xxxxxxx), situato in xxxxxx xxxxxxx n. 3, distribuito su n. 3 piani (S1-T-1), di 168,00 mq di superficie catastale lorda, censito a Catasto Fabbricati al foglio xx particella xxxx sub. xx, C/1, classe 9, i cui confini sono i seguenti a partire dal nord e ruotati in senso orario: al piano primo sotterraneo (foglio xx particella xxxx sub. 48, 53, 48), al piano terreno (foglio xx particella xxxx sub. 54, 52, 53, xxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxx, xxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxx), al piano primo (foglio xx particella xxxx sub. 54, 48):

Table with 8 columns: Foglio, Particella, Sub., Categoria, Classe, Consistenza, Dati di superficie, Rendita. Row 1: xx, xxxx, xx, C/1, 9, 168 m², Totale: 235 m², Euro 3.782,94. Below table: Zona censuaria 1 - Sezione Urbana: xx - Indirizzo: xxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxx n. 3 Piano S1-T-1

- locale ricettivo (xxxx xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx), situato in xxxxxx xxxxxxxx n. 5, distribuito su n. 2 piani (S1-1), di 183,00 mq, censito a Catasto Fabbricati al foglio xx particella xxxx sub. 48, D/2, i cui confini sono i seguenti a partire dal nord e ruotati in senso orario: al piano primo sotterraneo (foglio xx particella xxxx sub. 53, 47), al piano primo (foglio xx particella xxxx sub. 54, 37, 47):

CATASTO FABBRICATI							
COMUNE DI xxxx (xxxx) (xx)							
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
xx	xxxx	xx	D/2				Euro 1.230,00
Zona censuaria 1 - Sezione urbana: xx - Indirizzo: xxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxx n. 5 Piano S1-1							

Le denunce catastali sono presenti, identificano gli immobili, ma saranno da modificare, in seguito alla sanatoria urbanistica.

2) *Indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.*

I proprietari dei beni censiti a Catasto Fabbricati al foglio xx particella xxxx sub. xx e sub. xx, alla data di trascrizione del pignoramento, sono i seguenti:

- xxxxxxxx xxxxx xxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx (codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

I proprietari dei beni censiti a Catasto Fabbricati al foglio xx particella xxxx sub. xx e sub. xx, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sono i seguenti:

- xxxxxxxx xxxxx xxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx (codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio è il seguente:

- (Comune di xxxx (xx) - C.F.: Foglio n. xx Particella n. xxxx Sub. xx e xx)

Atto notarile pubblico di Compravendita del xxxxxxxxxxx, Repertorio xxxxx, a rogito Dott. xxxxxxx xxxxxxx, Notaio in xxxxxxxxxxx (xx), trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di xxxx (xx) il xxxxxxxxxxx al n. xxxx di formalità, a favore di xxxxxxxx xxxxx xxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro xxxxx xxxxx, nata a xxxx (xx) il xxxxxxxxxxx per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

3) *Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg.*

#### **Descrizione dei beni**

Gli immobili pignorati sono composti da una xxxxxxxx e relativi vani a servizio (sub. xx) e da una porzione di xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx xxxxxxxx ed xxxxxxx (sub. xx).

Gli immobili fanno parte di un complesso immobiliare edificato tra il 1800 ed il 1900, ed è sito nel Comune di xxxx (xx), xxxxxx xxxxxxx, angolo xxx xxxxxxx n. 1,3,5.

#### **Assetto urbanistico, servizi e collegamenti**

Il fabbricato è sito nel Comune di xxxx (xx) ed è ubicato nel centro urbano e fa parte del tessuto storico.

## Contesto ambientale ed economico-sociale

Il macrocontesto paesaggistico, nel quale gli immobili sono inseriti, è di area di centro storico del Comune di xxxx (xx).

Il microcontesto è di n. 2 unità immobiliari, farmacia e porzione di ristorante, dotati di tutte le caratteristiche, allacciamenti, servizi.

## Condizioni generali di mercato

Il mercato immobiliare della zona, vista la conformazione del microcontesto e del macrocontesto, con scambi commerciali di buona rilevanza, ha condizioni tali da far presupporre che il lotto sia commercialmente appetibile.

## Caratteristiche generali edificio

Il complesso condominiale, di cui fanno parte i due immobili pignorati, edificato tra gli anni 1800 e 1900, presenta un buon livello estetico ed una buona qualità architettonica. La distribuzione degli spazi è studiata in modo da garantire la piena fruibilità degli spazi. La proprietà comprende anche una parte di portico ad uso pubblico, denominati xxxxxxxx xxxxxxxx.

Gli immobili verranno considerati come facenti parte di un unico lotto, si sviluppano su n. 3 piani (piani primo sotterraneo, terreno e primo) e sono inseriti in un complesso condominiale molto più ampio.

**Il locale commerciale (farmacia) (C.F.: Comune di xxxx (xx) - Foglio n. xx Particella n. xxxx Sub. xx)** è costituito da:

- Piano primo sotterraneo: deposito (mq 26,30), locale di sgombero (mq 2,60, ex wc);
- Piano terreno: laboratorio (mq 23,80), farmacia (mq 82,20), locale di sgombero (mq 4,80, ex ufficio), ingresso (mq 1,70), portici Pogliani (mq 75,90);
- Piano primo: locale servizio notturno (mq 21,90), locale servizio notturno (mq 5,60), vano tecnico (mq 2,30), wc (mq 2,70).

**Il locale commerciale (sala ristorante, esposizione convegni) (C.F.: Comune di xxxx (xx) - Foglio n. xx Particella n. xxxx Sub. xx)** è costituito da:

- Piano primo sotterraneo: sala ristorante, esposizione, convegni (mq 130,50); tali vani ad oggi e soprattutto in prospettiva futura, non potranno più avere tali destinazioni poiché essi verranno divisi dalla proprietà adiacente con murature e gli impianti esistenti scollegati. Sarà a discrezione di chi acquisterà, dotare tali spazi con nuovi impianti; si considerano questi vani come vani a servizio, quindi cantina e locale deposito;
- Piano primo: ripostiglio (mq 7,60, ex ufficio), ripostiglio (mq 1,00, ex wc).

## Bene comune condominiale (parti comuni)

Non vi è costituzione di condominio, come da affermazioni rese dal soggetto esecutato durante il sopralluogo effettuato in data 29 ottobre 2025, quindi non c'è bene comune, si segnala però che il tetto è assimilabile ad una parte comune, mentre il portico, pur essendo di proprietà, è ad uso pubblico.

Nell'Atto notarile pubblico di Compravendita del xxxxxxxxxx è citato che era obbligo delle parti firmatarie il rogito, di redigere un regolamento condominiale entro e non oltre 12 mesi dalla data di stipula del rogito stesso: si precisa che tale obbligo non è mai stato assolto.

## **Involucro edificio**

Gli immobili sono inseriti in un fabbricato appartenente al tessuto storico, che fa angolo tra xxxxxx xxxxxxxx e xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx. Verso la piazza ci sono 4 piani fuori terra di cui uno ammezzato, verso xxxxxx xxxxxx ci sono 3 piani. Il tetto è a due livelli, con doppia falda. Le facciate presentano elementi architettonici di pregio tra cui marcapiani, cornicioni e decori ai serramenti, arcate dei portici. I balconi sono in pietra appoggiata su modiglioni con parapetto in ringhiera in ferro di pregio.

## **Caratteristiche estrinseche ed intrinseche, stato di avanzamento dei lavori e di conservazione del bene.**

### **Recinzioni ed area esterna**

Non è presente alcuna recinzione esterna, gli immobili si affacciano direttamente su spazi pubblici.

### **Struttura portante**

Il fabbricato è costituito da struttura portante verticale in muratura di mattoni pieni; la struttura portante orizzontale è costituita da volte in mattoni intonacati di tipo misto a botte e crociera per la farmacia al piano terreno, da volte a botte in mattoni a vista per il deposito e per la parte di sala ristorazione, esposizione e convegni situata sotto i portici esterni, da solette in putrelle e tavelloni per i locali al piano primo, da soletta piana intonacata e con travi orizzontali in legno per la parte di sala ristorazione, esposizione e convegni situata sotto i locali della farmacia. E' presente una scala di accesso al piano primo, da sanare. La struttura portante del tetto è in legno con capriata, orditura primaria e secondaria (per i coppi) in legno (in discreto stato di conservazione ma il legname risulta vetusto pur mantenendo buone caratteristiche strutturali).

### **Tetto e manto di copertura**

Il manto di copertura è costituito da coppi vecchi sia nella parte inferiore che superiore. Lo smaltimento delle acque meteoriche, raccolte dallo stesso, è garantito da pluviali in lamiera, che scaricano le acque in rete interrata allacciata tramite condotte alla rete pubblica. La manutenzione ordinaria e straordinaria della copertura risulta essere a carico della ditta xxxxxxxx xxxxxxxx, come da Atto notarile pubblico di Compravendita del xxxxxxxxxx.

### **Tamponamenti, isolamenti e serramenti**

Le pareti di tamponamento esterne ai piani terreno e primo, sono costituite da muratura piena di notevole spessore, sono intonacate e tinteggiate.

Il piano primo sotterraneo è costituito da muratura contro terra in mattoni.

Gli isolamenti non sono presenti ma lo spessore delle murature garantisce l'inerzia termica.

Al momento non è stata effettuata alcuna indagine con carotaggi o fotocamere termiche, ma si sono raccolte le informazioni durante il sopralluogo e dalle tavole di progetto presentate al Comune di xxxx (xx).

Il fabbricato è provvisto di serramenti esterni ed interni:

- quelli esterni sono in legno e vetro semplice, con persiane in legno, hanno una notevole qualità architettonica anche se ad oggi dal punto di vista energetico sono scadenti.
- quelli interni sono costituiti da porte in legno;
- gli accessi alla farmacia (Sub. xx) sono garantiti da un portoncino di ingresso in legno e da una porta in legno e vetro da xxxxxx xxxxxxxx e da una porta di accesso in legno e vetro da xxxxxx xxxxxxxx;
- al locale magazzino (ex sala ristorante, esposizione, convegni - Sub. xx) si accede dalla farmacia per i locali situati al piano primo (ripostigli, ex ufficio e wc), mentre si accede da altra proprietà limitrofa (da ex

xxxxxxx xxxxx) per i locali situati al piano primo sotterraneo (magazzino, ex sala ristorante, esposizione, convegni).

### **Pavimenti, soglie e davanzali, rivestimenti e finiture**

I pavimenti della farmacia, del locale di sgombero e dei locali servizio notturno sono in piastrelle di grès ceramico; i pavimenti ed i rivestimenti del wc sono in piastrelle di ceramica.

Al piano primo sotterraneo i pavimenti del magazzino (ex sale ristorazione, esposizione e convegni) sono in piastrelle di grès ceramico.

Le finestre e le porte del piano primo non hanno davanzali.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

### **Impianti e dotazioni**

E' presente un wc al piano primo, dotato di wc e lavabo.

L'impianto elettrico risulta funzionante.

L'impianto idro-sanitario, allacciato alla rete dell'acquedotto comunale, risulta funzionante.

E' presente un boiler elettrico, posto nel wc al piano primo, per la produzione di acqua calda.

L'impianto termico, allacciato alla rete del gas metano, è funzionante. E' presente una caldaia a gas, posta nel locale laboratorio al piano terreno, ad uso riscaldamento. Sono presenti termosifoni in ghisa e termoconvettori, è presente anche un compressore per l'aria condizionata situato nel locale servizio notturno al piano primo.

L'impianto di rete privata del gas è costituito da un sistema che capta il combustibile dalla rete pubblica del gas metano, con punto di allacciamento esterno.

Non risultano presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.

### **Allacciamenti presenti**

Sono presenti i seguenti allacciamenti: acquedotto pubblico, rete elettrica, rete gas metano e rete di scarichi che convogliano in fognatura pubblica.

### **Particolari di pregio e peculiarità del lotto**

L'intera architettura del fabbricato è da considerarsi un elemento di pregio, comprese le facciate, come descritto in precedenza.

*4) Indichi - sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante.*

E' stata richiesta la verifica della presenza di eventuali atti privati e contratti di locazione e/o affitto in corso di validità, registrati presso l'Agenzia delle Entrate di xxxx (xx) ed è risultato quanto segue.

- Immobile censito a Catasto Fabbricati al foglio n. xx particella xxxx sub. xx: è risultata la presenza di un contratto di locazione registrato ad xxxx (xx) il xxxxxxxxxxx al n. xxxxxxxxxxx.

L'occupante è la società "xxxxxxxx xxxxxxx xxxxxx xx xxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxx xxxxxx xxxx".

Il contratto è stato stipulato per la durata di anni 20 (venti), dalla data del 1° luglio 2020 sino a tutto il giorno 30 giugno 2040.

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dalle parti, è convenuto in Euro 30.000,00 (euro trentamila/00).

- Immobile censito a Catasto Fabbricati al foglio n. xx particella n. xxxx Sub. xx: risulta vuoto e non è stata rilevata la presenza di alcun contratto di locazione.

5) *Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione.*

Gli immobili censiti a Catasto fabbricati al foglio n. xx particella n. xxxx Sub. xx e xx non sono sottoposti a nessun tipo di vincolo particolare, ma dovranno seguire le indicazioni del P.R.G.C. all'Art. 17 (Aree residenziali di conservazione e relativa classificazione in ambiti di conservazione - A1); Art. 11 (CLASSE\_2C - Aree di pianura con sottosuolo caratterizzato da mediocri proprietà geomeccaniche e/o aree caratterizzate da diffusa superficialità della falda); ACUSTICA\_3 - Classificazione Acustica: 3.

Si è accertato che non esistono spese condominiali da pagare che resteranno a carico dell'acquirente.

Non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

6) Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c..

Dalle informazioni recepite durante il sopralluogo, si informa che non esistono spese fisse di gestione o di manutenzione, non esistono spese straordinarie già deliberate, non esistono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, esiste un procedimento giudiziario relativo ai beni pignorati (Verbale di Pignoramento immobili del 12/04/2024, Registro Generale n. 3301, Registro Particolare n. 2581), successivo al Certificato Notarile del 22 settembre 2023.

I beni pignorati farebbero parte di un complesso condominiale ma ad oggi risulta che tale costituzione non è mai stata ufficializzata. Si ricorda inoltre quanto detto al punto 3) precedente, relativo alla gestione delle spese del tetto (Atto notarile pubblico di Compravendita del xxxxxxxxxxxx).

7) *indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso.*

- Elenco pratiche edilizie:

- 1) Pratica del 03 settembre 1892
- 2) Pratica del 17 giugno 1935
- 3) Pratica del 04 marzo 1980
- 4) Manutenzione ordinaria n. 220/2004 (NGP 51481 del 07 giugno 2004)
- 5) Denuncia di Inizio attività n. 465/05 del 18/11/2005 e successiva Denuncia di Varianti in corso d'opera n. 395 del 14/11/2006 (manutenzione del tetto)

- Situazione Urbanistica:

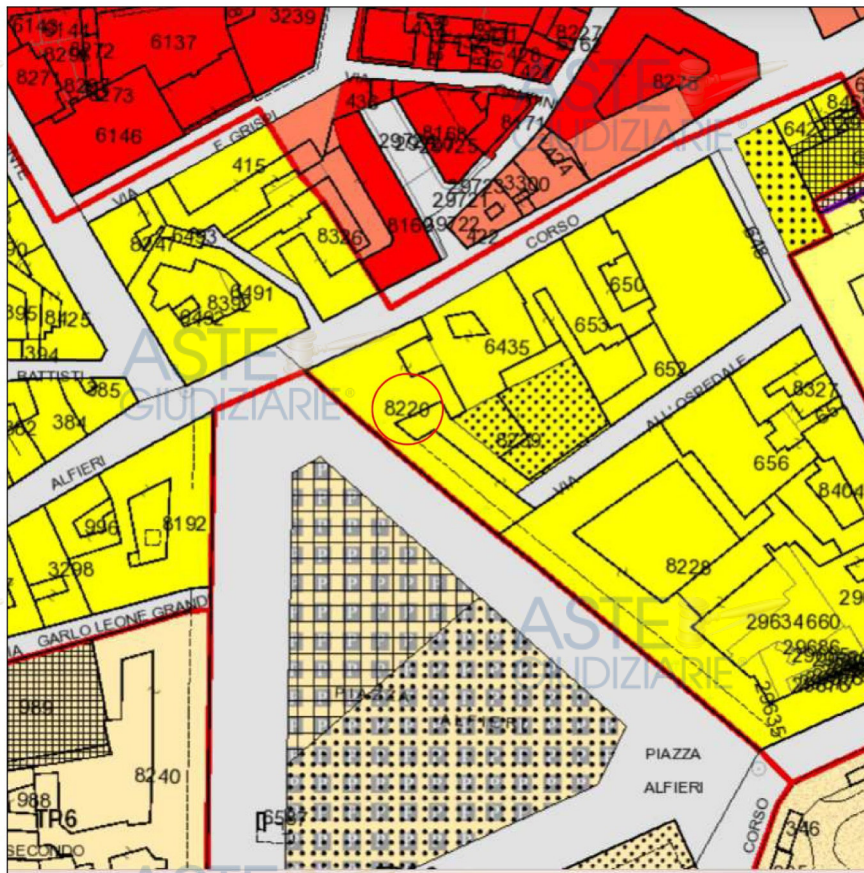
Foglio n. xx Particella n. xxxx:

PIANO REGOLATORE GENERALE (Variante Parziale 39)

Destinazione Urbanistica:

- Aree residenziali di conservazione e relativa classificazione in ambiti di conservazione - A1 - Art. 17

**ESTRATTO DI P.R.G.C.**



**AREE RESIDENZIALI DI CONSERVAZIONE**

1. In virtù delle verifiche compiute in sede di formazione dello strumento urbanistico generale che hanno riscontrato la prevalente destinazione residenziale, sono qualificate "aree residenziali di conservazione" le parti del territorio interessate da nuclei ed insediamenti di antica formazione, dotati di rilievo storico, architettonico, testimoniale o di particolare pregio ambientale; in tali aree, il Piano regolatore generale tende a determinare il recupero e la riqualificazione dei singoli edifici e del tessuto edilizio e urbanistico, la razionalizzazione degli stessi, il potenziamento dei servizi.

2. La tabella che segue disciplina le trasformazioni edilizie o urbanistiche nelle aree di conservazione.

3. Per le costruzioni legittime anche se in virtù di un provvedimento a sanatoria e che configurano superfetazioni, quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie e bassi fabbricati di recente formazione e/o incongrue rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente, sono assentibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso. Per tali superfetazioni, qualora demolite, è altresì consentito il trasferimento del volume esistente misurato ai sensi del comma 8 dell'art.3 delle presenti Norme, nell'ambito degli interventi previsti dal successivo comma 5.

3bis. È altresì consentita, esclusivamente mediante la redazione di Piano di Recupero, la riapertura di chiostri e porticati interni preesistenti e tamponati con interventi successivi all'impianto originario dei fabbricati inseriti in lotti edificati di tipo A e di tipo B; in tal caso il volume interno netto dei porticati riaperti viene dedotto dalla volumetria esistente del fabbricato, indipendentemente dalla profondità dei porticati stessi, e può essere trasferita secondo quanto disposto al successivo comma 5.

4. Quando non riferibili a singole unità immobiliari, gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione attuati senza preventivo inquadramento in piano di recupero o piano particolareggiato, sono assentibili subordinatamente alla demolizione delle superfetazioni di cui al comma precedente, che risultino pertinenze dell'edificio principale oggetto dell'intervento.

5. Il trasferimento di diritti volumetrici derivante dall'avvenuta demolizione di superfetazioni di cui al comma 3 è consentito nell'ambito dei seguenti interventi:

- a) ristrutturazione o ristrutturazione integrale di edifici nelle aree di cui al presente articolo previa formazione di Piano di Recupero, con ampliamento mediante giustapposizioni al corpo dell'edificio principale e/o sopraelevazioni, nel rispetto della sua morfologia originaria e dei parametri Df, Dc e Ds; è altresì consentita una maggior altezza rispetto a quella esistente, purché non superiore a quella verificata tra gli edifici esistenti all'interno dello stesso isolato e inseriti in lotti di tipo A e B e non sommata a quella consentita per adeguamento sanitario delle unità immobiliari, al fine di realizzare sopraelevazioni per un massimo di un piano; In ogni caso gli interventi di cui sopra nel Centro Storico potranno essere attivati nel rispetto dei disposti del comma 1.4 dell'art.3 delle presenti N.T.A e realizzati in arretramento dal filo edilizio preesistente, per una profondità necessaria e sufficiente a garantire una distanza di metri 10 da fronti finestrati antistanti, quando non finalizzati all'allineamento di gronda degli edifici adiacenti.
- b) recupero di sottotetti nelle aree di cui al presente articolo nonché in aree residenziali di consolidamento del P.R.G, disciplinate dall'articolo 18 delle presenti norme (escluse quelle "consolidate"), con incremento volumetrico aggiuntivo a quello consentito ai sensi della L. R. n°21/98, mediante coerenti e limitate variazioni delle altezze di gronda e/o del colmo e/o della pendenza delle falde nei limiti previsti al comma 1.4 dell'art.3 delle presenti norme.

6. E' sempre richiesto l'inquadramento in piano di recupero di interventi di ristrutturazione integrale edilizia, anche quando non si configuri ristrutturazione urbanistica.

6bis Gli interventi di demolizione di manufatti edilizi pertinenziali in lotti edificati di tipo D ed E, sono consentiti con interventi diretti (SCIA) a condizione che:

- a) siano privi di carattere di pregio storico architettonico;
- b) siano carenti dei requisiti di abitabilità residenziale ed abbiano carattere accessorio rispetto al fabbricato principale;

17.1

PRGC ASTI - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E TABELLE



- c) abbiano condizioni strutturali precarie documentate da perizia asseverata da tecnico abilitato che ne provi la loro pericolosità e l'impossibilità di essere recuperati con le ordinarie tecniche del restauro e/o del consolidamento;
- d) non siano finalizzati al riutilizzo delle loro consistenze volumetriche come indicato nei precedenti commi 3 e 5;
- e) siano sottoposti a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della LR 56/77 e s.m.i.
7. Alle denunce di inizio attività, alle richieste di permesso di costruire nonché alle proposte di Piano di Recupero, per interventi su edifici e lotti del Centro Storico, deve essere allegata documentazione fotografica e restituzione grafica in scala adeguata di rilievo attestante lo stato di fatto, con particolare riguardo alla tipologia edilizia, ai caratteri distributivi, alla composizione dei prospetti ed elementi decorativi, nonché costruttivi di particolare pregio quali colonne pietra naturale e strutture archivolte o lignee con intradosso a cassonetto. Dovranno altresì essere documentate eventuali reperti di interesse archeologico rilevabili nei piani cantinati. La suddetta documentazione dovrà essere completata da relazione descrittiva anche dello stato di degrado e asseverata da tecnico abilitato; nel caso di manutenzione straordinaria la suddetta documentazione potrà essere limitata alle soli parti dell'edificato interessato dall'intervento.
8. Negli interventi di recupero a fini abitativi di sottotetti, ai sensi della L. R. n. 21/98, l'abbassamento del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile preesistente è consentito, al fine di adeguare le altezze minime e medie a quelle prescritte dalla legge, previa documentazione delle sue caratteristiche costruttive e decorative al 06/08/1998, esclusivamente nei casi in cui le stesse non rivestano rilevanza artistico-architettonica, presenza di affreschi, decorazioni, volte cassettoni ecc.
9. Per una fascia di rispetto misurata in 20 metri per parte dall'asse delle mura medioevali per tutta la lunghezza del perimetro delle stesse anche se non cartograficamente indicate nelle tavole di piano, non è consentito alcun intervento di nuova costruzione; per gli edifici legittimamente autorizzati gli interventi ammissibili dovranno essere sottoposti al preventivo parere di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m. ed i.
10. Nell'area perimetrata e contrassegnata in cartografia con la sigla VA4 previa acquisizione dei pareri indicati dalla LR 56/77 s.m.i artt. 40, 41bis e 49, dal Decreto Legislativo 42/2004 e del Decreto Legislativo 163/2006 agli artt. 95, 96, oltre agli interventi consentiti nei lotti edificati di tipo E, sono consentite, nell'ambito della convenzione quadro per il riutilizzo degli immobili dell'ASL derivante da Piano Particolareggiato unitario con l'area perimetrata e contraddistinta in cartografia con la sigla VA1, demolizioni di volumi fuori terra esistenti con loro rilocalizzazione sull'area residenziale di trasformazione T.4. Le demolizioni potranno essere estese fino alla concorrenza del 50% dei volumi esistenti e dovranno essere comunque tali da garantire la continuità della cortina edilizia lungo la Via Orfanotrofo. Nella convenzione quadro per il riutilizzo degli immobili ex ASL potranno essere previsti premi di volumetria conseguenti la demolizione e rilocalizzazione dei volumi tali da consentire nuove edificazioni con un incremento fino al 25% dei volumi demoliti con dismissione o assoggettamento ad uso pubblico di parti dei sedimi di risulta dalle demolizioni per reperimento delle superfici degli spazi pubblici di cui all'art. 21 della LR 56/77 s.m.i corrispondenti all'insediabilità prodotta. Ove gli interventi non avvengano nell'ambito della citata convenzione quadro saranno ammessi solo gli interventi consentiti per i lotti di tipo E, con esclusione di ogni incremento volumetrico.
11. Nelle aree residenziali di conservazione contraddistinte dalla sigla A2.n all'interno dei nuclei frazionali, sono ammessi ampliamenti della volumetria legittimamente esistente alla data del 3.04.2007 di approvazione del Documento Programmatico relativo alla "Variante strutturale per le previsioni di insediamento nei nuclei frazionali"; tali ampliamenti, finalizzati al risparmio energetico, al miglioramento della qualità architettonica e delle condizioni igienico edilizie degli edifici, sono consentiti per le destinazioni d'uso ammesse nell'area, in deroga alla volumetria consentita e al rapporto di copertura previsti e nel rispetto di quanto stabilito dal Codice Civile in materia di distanze da confini e fabbricati, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistico-edilizi della zona. Dalla suddetta possibilità di ampliamento sono comunque esclusi i lotti edificati classificati di tipo A e di tipo B. L'ampliamento potrà essere assentito con permesso di costruire se l'intervento proposto non altera il numero delle unità immobiliari o con piano di recupero se lo stesso produce incremento delle unità immobiliari.
12. Gli ampliamenti sulla base dei disposti di cui al precedente comma 11, non potranno in ogni caso determinare una densità fondiaria superiore al valore di 5 mc/mq disposto dal comma 2 dell'articolo 23

17.2

della LR 56/77 e s.m.i. e dovranno riprodurre i caratteri tipologici, posizionali, dimensionali, di morfologia del tetto e dei fronti degli edifici originari o circostanti individuati e documentati nei caratteri tipici e di interesse storico documentario con specifico rilievo di dettaglio al momento del progetto di intervento.

13. Sugli edifici ad uso ex Chiesa ed ex Circolo ricreativo in frazione Sessant, individuati al NCT del comune di Asti, sezione Sessant, al foglio 8 mappali 277, 278, 180, 181 e parte dei mappali 188 e 195, classificati nel vigente PRGC come area A2.1, gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogenizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina; per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.

In relazione all'edificio ex chiesa Confraternita di San Sebastiano, sopra individuato, assoggettata a tutela in forza del DPR - PIE del 24-11-2009, si segnalano le prescrizioni allegate all'autorizzazione all'alienazione, che andranno adempite in riferimento alle nuove funzioni d'uso e conseguenti trasformazioni: [...] il direttore regionale per i beni e le attività culturali del Piemonte autorizza ad alienare l'immobile ai sensi dell'art. 56 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n 42 codice dei beni culturali e del paesaggio e s.m.i, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n 137, alle seguenti vincolanti prescrizioni:

dovrà essere garantita la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Torino, Asti, Biella Cuneo e Vercelli ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi del comma 4 quater dell'art 56 del d.lgs 42/2004 e s.m.i..

Si precisa che per l'immobile in oggetto gli interventi dovranno essere rispettosi dell'insieme architettonico e di quant'altro necessario alla tutela del bene stesso non individuabile allo stato attuale di conoscenza e da verificare in fase di esame di progetto;

l'immobile in questione potrà mantenere l'attuale destinazione d'uso per il culto, potrà inoltre essere destinato ad attività socio culturali o residenziali nel rispetto delle caratteristiche architettonico-monumentali proprie dell'edificio sacro e previa autorizzazione specifica da parte della soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Torino Asti, Biella Cuneo e Vercelli.

In particolare la realizzazione di un eventuale soppalco interno all'aula ecclesiastica dovrà adottare una tipologia leggera al fine di consentire ancora la percezione dello spazio della chiesa e lasciare libera la zona absidale.

Gli immobili non potranno essere destinati ad usi incompatibili, né ospitare servizi che comportino apparati tecnologici invasivi; in considerazione della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso, dovrà essere garantita, particolarmente in occasioni finalizzate alla conoscenza del territorio, la pubblica fruizione del bene.

Si segnala inoltre che - in funzione dell'alto significato storico-culturale dell'edificio, e in complesso del Recinto San Rocco - in occasione di eventuali trasformazioni urbanistiche andranno accuratamente preservate le condizioni ambientali al contorno, con particolare riferimento al carattere di naturalità dei luoghi e alle tipologie edilizie dominanti nell'ambito del tessuto insediativo prossimo all'ex - Confraternita.



- AREE RESIDENZIALI DI CONSERVAZIONE	
- Sigle distintive	- A.1.n - A.2.n
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	- A, integralmente tutelate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	- S.C.I.A.; - Permesso di costruire; - Permesso di costruire convenzionato; - Piano Particolareggiato; - Piano di Recupero;
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	- Residenziale; - Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio; - Commerciale per la vendita all' ingrosso (fino a 400 mq. di Slp per unità immobiliare); - Direzionale; - Produttiva artigianale di servizio (fino a 800 mq. di Slp per unità immobiliare); - Turistica e ricettiva - Sportiva e per l'impiego del tempo libero
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	- con i limiti stabiliti per ciascun lotto edificabile: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia; - ristrutturazione conservativa; - ristrutturazione integrale con identità di sedime; - ristrutturazione urbanistica (ammesso solo in casi eccezionali e motivati, previa formazione ed approvazione di Piano Particolareggiato); - demolizione nei casi previsti al comma 3 del presente articolo (l'intervento deve essere sottoposto a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L. R. 56/77 e s. m. i ad esclusione di quello relativo a superfetazioni, parti incongrue degli edifici o del complesso edificato.); - demolizione di manufatti accessori e/o pertinenziali nei casi previsti al comma 6bis del presente articolo; - interventi di cui al comma 9 dell' art. 6. - ampliamenti di cui al comma 11 del presente articolo da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. - Le tavole di PRG individuano i tipi di lotti edificati sottoelencati; in ciascun tipo di lotto sono ammessi solo gli interventi indicati di seguito nel rispetto del comma 4 del presente articolo quando attuati con permesso di costruire ed in assenza di Piano di Recupero; nel caso di edifici segnalati, nella Tav. n. 27 del Centro Storico Urbano, quali immobili da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 con numerazione riferita all'elenco contenuto nell'elaborato n. 10, tutti gli interventi edilizi, ad eccezione della manutenzione ordinaria, sono sottoposti al preventivo parere di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77, e s.m.i.; Lotti edificati di tipo A, occupati da edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39, e di tipo B che comprendono anche gli edifici segnalati dalla Sovrintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.”: - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro conservativo. La manutenzione ordinaria deve essere sempre preventivamente segnalata all'A.C.; l'intervento di restauro conservativo, per i lotti di tipo B, deve essere

17.1

PRGC ASTI - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E TABELLE

	<p>sottoposto a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L. R. 56/77 e s. m. i.</p> <p>Lotti edificati di tipo C</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.;</li> <li>- ristrutturazione conservativa da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.;</li> </ul> <p>Lotti edificati di tipo D</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione conservativa da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.;</li> <li>- ristrutturazione edilizia, da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m. ed i.;</li> <li>- demolizione di manufatti accessori e/o pertinenziali nei casi previsti al comma 6bis del presente articolo;</li> </ul> <p>Lotti edificati di tipo E</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione conservativa</li> <li>- ristrutturazione edilizia; da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m. ed i.;</li> <li>- ristrutturazione integrale, subordinatamente a Piano di recupero, da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m. ed i.;</li> <li>- demolizione di manufatti accessori e/o pertinenziali nei casi previsti al comma 6bis del presente articolo;</li> <li>- Per il comparto VA4: interventi di cui al comma 10 del presente articolo</li> </ul>
<p>Parametri (art. 3 n.t.a.)</p>	<p>Dc = esistente</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Df = esistente</li> <li>- Ds = rispetto del filo edilizio esistente, fatte salve maggiori distanze delle costruzioni dai cigli stradali, eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia.</li> <li>- H = esistente ( nel caso di interventi che comportino il rifacimento degli orizzontamenti di un fabbricato, è ammesso l' innalzamento della quota del cornicione esistente fino ad un massimo di mt. 0,70, allo scopo di adeguare le altezze interne delle unità immobiliari ai minimi stabiliti dalle vigenti norme in materia); è altresì consentita una maggiore altezza nei limiti previsti dal comma 5 del presente articolo</li> <li>- Np = esistente fatti salvi gli interventi previsti dal comma 5 del presente articolo</li> <li>- Sc = esistente</li> <li>- V= esistente; nel caso però di interventi che comportino il rifacimento degli orizzontamenti, è consentito innalzare le quote di cornicione o di gronda esistenti per non più di 70 centimetri, allo scopo di adeguare le altezze interne alle norme vigenti, senza che ciò costituisca aumento del volume</li> <li>- Rc = esistente</li> </ul> <p>Vpl = obbligo al mantenimento di tutti gli spazi destinati a verde esistenti</p> <p>Ppl = 1mq./10mc di Volume (V) computato moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) incrementata a seguito di intervento, per un'altezza virtuale di mt. 3,00</p>

17.2

PRGC ASTI - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E TABELLE



Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)	<p>da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che costituisce incremento del carico urbanistico preesistente o quando previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio, nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi o Permessi di Costruire convenzionati, nelle porzioni di territorio a tale scopo vincolate dal PRG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al servizio degli insediamenti residenziali e turistico- ricettivi = 25mq./90 mc.</li> <li>- al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale, produttiva artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero: minimo 80% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente: <ul style="list-style-type: none"> <li>- per parcheggi connessi alle zone d'insediamento commerciale, quantità previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> </ul> </li> </ul> <p>In luogo della cessione, potrà essere versato il corrispettivo per l'urbanizzazione ("oneri urbanizzativi") comprensivo dell'equivalente monetario della cessione di tutte le aree per le quali tale cessione non possa intervenire materialmente.</p> <p>Si applica il comma 13 dell'art. 8 Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2</p>
Limiti degli insediamenti diversi da quelli residenziali (art. 8 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quelli descritti nella finca "Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.) ed in particolare per la vendita al dettaglio quelli di cui ai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio</li> </ul>
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nei nuclei frazionali è consentito il mantenimento, negli edifici esistenti, della destinazione agricola in atto; sono ammessi su di essi, nel caso di mantenimento di tale destinazione d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle seguenti condizioni: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) che non siano destinati ad allevamento di animali o a concimaie;</li> <li>b) che in essi non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria in materia, con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa.</li> </ol> </li> <li>- Si applicano inoltre i commi 8 e 9 dell'art. 6.</li> </ul>
Condizioni particolari per la progettazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli elementi di indirizzo contenuti nell'appendice allegata alle presenti norme tecniche di attuazione "Indirizzi per la trasformazione delle aree perimetrali ed esterne al nucleo urbano" sono di norma prescrittivi per la corretta progettazione degli interventi di ampliamento consentiti ai sensi del comma 11 del presente articolo; l'Amministrazione Comunale potrà valutare soluzioni tipologiche che possono discostarsi da quelle prospettate, in presenza di ipotesi progettuali che non alterino i prioritari obiettivi di carattere pubblico volti al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi.</li> <li>- Per gli interventi nelle località di Mombarone e Quarto che comportino nuovo incremento del fabbisogno infrastrutturale connesso allo smaltimento dei reflui, dovrà essere prevista nella fase antecedente il rilascio dei titoli abilitativi l'installazione di impianti di depurazione privata con tipologie e modalità di esecuzione idonee per garantire il corretto trattamento dei reflui e al fine di assicurare una elevata effettiva depurazione anche ricorrendo a sistemi di trattamento collettivi</li> </ul>
Misure di mitigazione e compensazione ambientale	<p>"Per l'area A2.1 in frazione Sessant perimetrata in cartografia si prescrivono le misure di mitigazione e compensazione ambientale previste dal Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (capitoli 9 e 10) approvato con la Variante 39.</p>

8) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Tale parte è stata aggiornata in merito all'osservazione da parte dell'xxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxx, che ha giustamente messo in luce una mancanza, in quanto non si era ben evidenziata la spesa per rendere l'immobile completamente indipendente dalla futura altra proprietà, ai piani terreno e primo sotterraneo.

Viste le pratiche edilizie rilasciate sopra elencate, mancando le pratiche edilizie che rappresentano gli immobili pignorati, le informazioni per la determinazione dello stato licenziato sono state reperite tramite le planimetrie catastali; vista inoltre la restituzione grafica in seguito al sopralluogo ed ai relativi rilievi eseguiti, si può affermare l'esistenza di discrepanze grafiche tra le varie planimetrie e lo stato di fatto.

Tali discrepanze vengono così descritte:

Sub. xx (piani S1-T-1):

- diverso spessore delle murature interne;
- diversa distribuzione spazi interni;
- diversa destinazione d'uso (da wc a locale di sgombero);
- diversa destinazione d'uso (da ufficio a locale di sgombero);
- altezze interne: nella parte di farmacia vicino al locale di sgombero l'altezza rilevata è di m 2,50 minima e di m 3,60 massima, mentre nella scheda catastale è di m 2,30 minima e di m 3,60 massima;
- altezze interne: nel locale servizio notturno e nel wc l'altezza rilevata è di m 2,50, mentre nella scheda catastale è di m 3,00.

Sub. xx (piani S1-1):

- diverso spessore delle murature interne;
- diversa distribuzione spazi interni;
- porta murata verso altra proprietà;
- diversa destinazione d'uso (da wc a ripostiglio);
- diversa destinazione d'uso (da ufficio a ripostiglio);
- mancanza della porta di accesso al locale servizio notturno del sub. xx;
- altezze interne: nel magazzino (ex sala ristorante, esposizione, convegni) situato sotto i xxxxxxxx xxxxxxxx, l'altezza rilevata è di m 1,75 minima e di m 3,75 massima, mentre nella scheda catastale è di m 2,00 minima e di m 3,85 massima;
- altezze interne al piano 1: ripostiglio (ex ufficio) e ripostiglio (ex wc) è di m 2,55, mentre nella scheda catastale è di m 3,00.

Non è presente nessun Certificato di Agibilità.

Tali discrepanze si potranno regolarizzare con provvedimento amministrativo idoneo (CILA o SCIA in sanatoria) da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

L'unità immobiliare oggetto del presente contratto è dotata dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) n. xxxx xxxxxx xxxx rilasciato in data xx xxxxxxxx xxxx, con scadenza xx xxxxxxxx xxxx, come previsto dal decreto 16 aprile 2013, n. 63.

9) Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.; chiarisca se i beni sono vendibili in uno o più lotti.

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore degli immobili è quello del valore medio di mercato, ricercato scegliendo ed equiparando beni simili ceduti in condizioni simili e riferite ad un arco temporale recente. I valori dedotti sono stati commisurati a valori riferiti al metro quadro, mediandoli e rapportandoli alle informazioni ottenute da esperti in vendite immobiliari operanti nella zona e quelli forniti dal portale OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, utilizzando il parametro riferito all'arco temporale più recente.

In riferimento a quanto rilevato nella località, all'andamento del mercato immobiliare, anche influenzato dalle difficoltà all'accesso al credito e dalla particolare situazione economica generale, alla posizione del lotto, considerata la superficie dell'unità immobiliare, le relative caratteristiche costruttive intrinseche ed estrinseche e di manutenzione, gli importi delle spese di gestione dell'unità immobiliare, la regolarità amministrativa, le difformità riscontrate e la possibilità di sanarle, lo stato locativo dell'immobile, le indagini effettuate presso il Comune di xxxx (xx), la stima viene eseguita a misura, stabilendo un valore per ogni metro quadrato di superficie commerciale, rapportando il valore complessivo al valore di mercato della zona interessata e riferendolo anche a precedenti vendite di beni simili, ragguagliato alle spese per renderli cedibili.

I beni oggetto di perizia sono considerati vendibili in un unico lotto.

Potrebbero essere diviso in due lotti ma tale opzione comporterebbe lavori edili, atti notarili, quindi viene considerata un'ipotesi gravosa.

#### **Lotto Unico**

Il Sub. xx è costituito da n. 1 unità immobiliare; l'incidenza dell'area di pertinenza (spazi comuni condominiali) e la piena proprietà sono comprese nel valore di seguito quantificato, che verrà poi deprezzato e commisurato in base alle previsioni di spesa per la regolarizzazione urbanistica e catastale (verifiche di conformità edilizia compreso oneri comunali e variazione catastale). Tutto ciò è stato considerato insieme ai vizi generali, quali le mancanze dei certificati di conformità degli impianti tecnologici, vetustà dei serramenti, manutenzioni varie.

CATASTO FABBRICATI							
COMUNE DI xxxx (xxxx) (xx)							
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
xx	xxxx	xx	C/1	9	168 m <sup>2</sup>	Totale: 235 m <sup>2</sup>	Euro 3.782,94
Zona censuaria 1 - Sezione Urbana: xx - Indirizzo: xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx n. 3 Piano S1-T-1							

Nel conteggio della superficie commerciale è stata utilizzata come riferimento la norma UNI 15733 del 2011.

I valori di riferimento, relativi all'unità commerciale, desunti dal Borsino Immobiliare e dall'Agenzia Immobiliare OMI, vengono poi mediati da indagini di mercato per comparazione di valori di immobili simili nella medesima zona, per arrivare ad un valore di mercato stimato in € 1.700,00 al mq.

Il valore di mercato è riferito all'immobile acquistato in piena proprietà:

(Farmacia C/1) Piano terreno (farmacia, laboratorio)

mq 156,00 (100 %) x € 1.700,00 = € 265.200,00

(Farmacia C/1) Piano primo sotterraneo (deposito, locale di sgombero), Piano terreno (locale di sgombero)

mq 65,30 (35 %) x € 1.700,00 = € 38.853,50

(Farmacia C/1) Piano primo (wc, locale servizio notturno, locale servizio notturno)

mq 54,60 (100 %) x € 1.700,00 = € 92.820,00

(Farmacia C/1) Piano terreno (portici)

mq 97,00 (15 %) x € 1.700,00 = € 24.735,00

Totale valore immobile teorico € 421.608,50

- Deprezzamento per contratto di locazione in corso (25 %) = - € 105.402,12

**Totale valore immobile teorico (deprezzato parzialmente) € 316.206,38**

(Diconsi Euro Trecentosedicimiladuecentosei/38 - Valore teorico che si riferisce all'immobile Sub. xx facente parte del Lotto Unico, oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 150/2023, per l'intera quota di proprietà).

Il Sub. xx è costituito da n. 1 unità immobiliare; l'incidenza dell'area di pertinenza (spazi comuni condominiali) e la piena proprietà sono comprese nel valore di seguito quantificato, che verrà poi deprezzato e commisurato in base alle previsioni di spesa per la regolarizzazione urbanistica e catastale (verifiche di conformità edilizia compreso oneri comunali e variazione catastale) e le spese condominiali arretrate. Tutto ciò è stato considerato insieme ai vizi generali, quali le mancanze dei certificati di conformità degli impianti tecnologici, vetustà dei serramenti, manutenzioni varie.

CATASTO FABBRICATI							
COMUNE DI xxxx (xxxx) (xx)							
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
xx	xxxx	xx	D/2				Euro 1.230,00
Zona censuaria 1 - Sezione Urbana: xx - Indirizzo: xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx n. 5 Piano S1-1							

Nel conteggio della superficie commerciale è stata utilizzata come riferimento la norma UNI 15733 del 2011.

I valori di riferimento, relativi all'unità commerciale, desunti dal Borsino Immobiliare e dall'Agenzia Immobiliare OMI, vengono poi mediati da indagini di mercato per comparazione di valori di immobili simili nella medesima zona, per arrivare ad un valore di mercato stimato in € 1.100,00 al mq.

Il valore di mercato è riferito all'immobile acquistato in piena proprietà:

(Locale ricettivo D/2) Piano primo sotterraneo (sala ristorante, esposizione, convegni)

mq 183,00 (100 %) x € 1.100,00 = € 201.300,00

(Locale ricettivo D/2) Piano primo (ripostiglio, ripostiglio)

mq 21,90 (100 %) x € 1.100,00 = € 24.090,00

**Totale valore immobile teorico € 225.390,00**

(Dicomi Euro Duecentoventicinquemilatrecentonovanta/00 - Valore teorico che si riferisce all'immobile Sub. xx facente parte del Lotto Unico, oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 150/2023, per l'intera quota di proprietà).

Deprezzamenti del valore teorico:

- sanatoria edilizia (diritti di segreteria, sanzioni, oneri comunali, pratiche edilizie, pratiche catastali, denuncia strutturale postuma) = - € 15.000,00

- vizi generali (adeguamento impianti elettrico e termosanitario per l'ottenimento del certificato di conformità, vetustà serramenti, manutenzioni varie) = - € 20.000,00

- spese di divisione della proprietà da quella adiacente (anch'essa oggetto di altra Esecuzione Immobiliare), consistente in creazione di muratura rispondente a requisiti di stabilità ed acustici; la spesa si intende poi divisa con la proprietà adiacente (€ 8.000,00 /2) = - € 4.000,00

- spese di chiusura dell'impianto termo-sanitario e sdoppiamento impianto elettrico = - € 3.000,00

VALUTAZIONE FINALE/REALE:

- Valore immobiliare teorico (€ 316.206,38 + € 225.390,00) = € 541.596,38

- Valore deprezzamenti (€ 15.000,00 + € 20.000,00 + € 4.000,00 + € 3.000,00) = - € 42.000,00

€ 499.596,38

**VALORE FINALE (INTERA QUOTA DI PROPRIETÀ) arrotondato ad € 500.000,00**

**(Dicomi Euro CINQUECENTOMILA/00) - Valore degli immobili (LOTTO UNICO) oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 150/2023, riferito alla data di deposito della perizia ed all'intera quota di proprietà.**

*10) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).*

Gli immobili pignorati non sono "immobili di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati con fondi pubblici" in quanto sono di proprietà privata e finalizzati a scopo e lucro privato.

LA MORRA (CN), lì 14 marzo 2026

Il C.T.U.

BORGOGNO Geom. Renato