



**TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 173/2023 R.G.E

promossa da

XXXXXXXXXX xxx XXXXXXXXXXXXXXXXXX	creditore procedente
------------------------------------------	-----------------------------

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX	debitori eseguiti
--------------------------------------------------------------------	--------------------------

GIUDICE ESECUZIONE: Dott. Gian Andrea MORBELLI

C.T.U: Arch. Alessandra BODDA

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

RELAZIONE TECNICA DI STIMA





INDICE



PERIZIA DI STIMA (pag.1-77)

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

ALLEGATI (pag.1-163)





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 29/07/2024 presentava in via telematica il giuramento e l'accettazione dell'incarico al Giudice dell'Esecuzione Ill.mo xxxxxxxxxx.

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 16/08/2024 veniva dato inizio alle operazioni peritali, con l'invio di PEC all'avvocato incaricato.

In data 18/08/2024 veniva inviata al Comune di Asti la domanda di accesso agli atti per la consultazione dei precedenti edilizi e veniva inviata all'Agenzia delle Entrate la richiesta di verifica esistenza contratti di affitto.

In data 04/09/2024 la sottoscritta reperiva presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio le necessarie visure, mappe e planimetrie.

In data 17/10/2024 venivano richiesti gli atti di compravendita al Notaio Rogante ed all'Archivio Storico Notarile.

In data 17/10/2024 veniva inviata richiesta di verifica successione all'Agenzia delle Entrate per i beni oggetto di esecuzione.

In data 19/10/2024 venivano eseguite le ispezioni ipotecarie di aggiornamento presso gli archivi informatizzati dell'*Agenzia del Territorio di Asti Conservatoria dei Registri Immobiliari*.

In data 22/10/2024 veniva richiesto l'accesso agli atti presso l'Archivio Storico del Comune di Asti.

In data 25/10/2024 venivano richiesti i Certificati di Residenza al Comune.

In data 28/10/2024 veniva richiesto l'estratto dell'atto di matrimonio al Comune di riferimento.

In data 30/10/2024 veniva eseguito il primo sopralluogo presso il compendio pignorato.

Il secondo sopralluogo presso il compendio oggetto di esecuzione avveniva in data 03/12/2024.

In data 19/11/2024 veniva inviata Pec al debitore esecutato per la richiesta di dati e documenti sul compendio.

In data 25/11/2024 veniva eseguita ricerca dell'attestato di prestazione energetica sull'archivio Sipee della Regione Piemonte.



In data 03/12/2024 veniva presentata dalla CTU presso l’Agenzia del Territorio di Asti la richiesta di variazione toponomastica per la corretta identificazione del bene con la correzione del numero civico dell’unità abitativa.

In data 06/12/2024 veniva sollecitato il Comune di Asti in merito alla ricerca dei precedenti edilizi che risultavano alla data non pervenuti.

In data 10/12/2024 ci si recava presso il Comune di Asti per la visione dei precedenti edilizi del settore urbanistica del Comune di Asti.

In data 20/12/2024 veniva ritirato il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Asti.

In data 21/12/2024 venivano ricercati i valori degli immobili nella zona di riferimento presso le Banche Dati disponibili.

In data 15/01/2025 ci si recava presso l’Agenzia del Territorio per ricercare le planimetrie catastali storiche per verificare l’evoluzione del fabbricato.

Nella stessa data ci si recava presso il Comune di Asti per la verifica documentale alla luce del documento reperito.

In data 28/01/25 veniva presentata presso l’Agenzia del Territorio variazione culturale per i terreni oggetti di procedura.

In data 06/02/25 venivano ricercate le quotazioni aggiornate sui borsini immobiliari e sugli archivi informatizzati.

In data 07/02/25 veniva effettuata ricerca delle quotazioni presso le agenzie immobiliari locali.

In data 10/02/25 venivano eseguiti gli aggiornamenti delle visure catastali e delle ispezioni ipotecarie 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’Ill.mo Giudice dell’Esecuzione.

ASTE GIUDIZIARIE *****



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 raccomandata di avviso per il sopralluogo è stata inviata da Xxx xxxxxx xxxxx xxxxxxxxxxxxxx.

Il primo sopralluogo per il rilievo dei beni è avvenuto in data 30/10/2024 alla presenza di xxxxxxx xxxxxxxx e della Sig.ra xxxxxxx xxxxxxxxxxxx.

Il secondo sopralluogo per la visione dei terreni adiacenti all'immobile è avvenuto in data 03/12/2024.

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 della Dichiarazione Notarile fornita dal Procedente e delle ispezioni ipotecarie di aggiornamento effettuate dalla CTU.

La sottoscritta ha provveduto, con richiesta di nuove Ispezioni Ipotecarie presso la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, riportate integralmente all'Allegato 6), a verificare eventuali variazioni rispetto ai dati inseriti nella Dichiarazione Notarile, fornita dalla procedura nella documentazione depositata su PCT.



Trascrizioni ed iscrizioni

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

[Ispezione ipotecaria del 19/10/2024]



A carico del Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX:

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]





[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



A carico della Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX:



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



Atti di provenienza riportati integralmente all'Allegato "B"

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

Per il foglio 71 particella 986 NCEU Comune di Asti (AT)
Per il foglio 71 particella 953 955 961 966 NCT Comune di Asti (AT)

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 20/06/2002

Rep. 36930 Raccolta 16745

Rogante Notaio Dott. XXXXXXX XXXXX

Sede Asti

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 17/11/2006

Rep. 28260 Raccolta 8813

Rogante Notaio Dott. XXXXXXX XXXX

Sede Asti

Passaggi di proprietà

Per riassumere l'iter dei passaggi di proprietà dei beni, viene riportata a seguire la cronistoria ultraventennale degli atti di compravendita, che tiene conto dei documenti reperiti e delle visure effettuate.

Per il foglio 71 particella 986 NCEU
il foglio 71 particella 953 NCT
il foglio 71 particella 955 NCT
il foglio 71 particella 961 NCT
il foglio 71 particella 966 NCT

- Xxxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx C.F:XXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2)
- Xxxxxxx xxxxxxxxxxxx nata a Xxxxxxxx (xx) il xxxxxxx C.F:XXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2)

Comprano da (*):

Nota (*): "Acquistano in comune tra loro e pro indiviso in parti uguali"

- Xxxxx xxxxxxxxxxxx nata a Xxxxxxxx il xxxxxxxx C.F:XXXXXXXXXXXXX

con il seguente atto:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 17/11/2006
Rep. 28260 Raccolta 8813
Rogante Notaio Dott. Xxxxxxx xxxx
Sede Asti
TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/11/2006 - Registro Particolare 8505 Registro Generale 13064
Pubblico ufficiale XXXXXXX XXXX Repertorio 28260/8813 del 17/11/2006 – Atto tra vivi ATTO TRA VIVI
- COMPRAVENDITA Immobili siti in ASTI(AT) SOGGETTO ACQUIRENTE

- Xxxxx xxxxxxxxxxxx nata a Xxxxxxxx il xxxxxxxx C.F:XXXXXXXXXXXXX

Acquisisce quota da:

- Xxxxxxx xxxx nato a xxxx il xxxxxxxx C.F:XXXXXXXXXXXXX

con il seguente atto:

• ATTO DI DIVISIONE EREDITARIA del 20/06/2002 (**)

Rep. 36930 Raccolta 16745

Rogante Notaio Dott. Xxxxxxx xxxxx

Sede Asti

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 18/07/2002 - Registro Particolare 5996 Registro Generale

7779 Pubblico ufficiale XXXXXXXX XXXXX Repertorio 36930 del 20/06/2002 – Atto tra vivi – Divisione -

Immobili siti in ASTI(AT)

(**) Con questo atto di divisione ereditaria la Sig.ra Xxxxxx xxxxxxxx accetta la piena proprietà dell'intero fabbricato che è poi stato suddiviso nelle diverse particelle (sub. 7-8-9-10 della part.36 Fg.71), delle quali una (sub. 7 della part.36 Fg.71) è stata oggetto di atto successivo di compravendita dei debitori eseguiti. Il frazionamento catastale era stato eseguito nell'anno 2006 [Frazionamento per trasferimento di diritti – diversa distribuzione degli spazi interni n. 11770.1/2006 del 07.09.2006].

Dichiarazione notarile

Si riporta a seguire la Dichiarazione Notarile redatta in data 9 Ottobre 2023 dal Notaio Dott. Xxxxxx xxxxxx in Xxxxxxx , sul compendio immobiliare oggetto di procedura.

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

Oggetto: Pignoramento trascritto il 04/10/2023 al n. 6842 di formalità.

Elenco immobili:

Comune di Asti, Località Vallarone n° 82:

Catasto Fabbricati:

- Sezione AT Foglio 71 particella 986; p.S1-T-1, cat.A/2, classe 4, di vani 10, rendita di Euro 371,85.

L'unità immobiliare suddetta è così censita a seguito di Variazione n.2033.1/2008 del 03/06/2008, originatasi dalla soppressione dell'unità censita con la p.lla 36 sub 7 (ex sub 3, 4, 5 e 6).

Comune di Asti Sezione Asti:

Catasto Terreni:

- Foglio 71 particella 953 (ex 34); vigneto, classe 1, di Are 3 Ca 10, R.D. Euro 4,16, R.A. Euro 2,88.
- Foglio 71 particella 955 (ex 32); seminativo, classe 2, di Ca 30, R.D. Euro 0,22, R.A. Euro 0,15.
- Foglio 71 particella 961 (ex 35); seminativo, classe 2, di Are 6 Ca 90, R.D. Euro 4,99, R.A. Euro 3,56.
- Foglio 71 particella 966 (ex 37); prato, classe 2, di Are 7 Ca 80, R.D. Euro 3,02, R.A. Euro 3,63.

PROVENIENZA VENTENNALE :

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Xxxxxxx xxxx, Notaio in Asti, del 17/11/2006 rep. 28260/8813, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 22/11/2006 al n. 8505 di formalità;

favore:

- XXXXXXX XXXXXXX nato a Asti il XXXXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà,
- XXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX il XXXXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà

contro: XXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX il XXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. XXXXXXX XXXX, Notaio in Asti, del 20/06/2002 rep. 36930, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 18/07/2002 al n. 5994 di formalità;

favore: XXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX il XXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

contro: XXXXX XXXXX nato a Asti il XXXXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà, XXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (AT) il XXXXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il Notaio Dott. XXXXX XXXXX, Notaio in XXXXXXX , esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti

DICHIARA

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di XXXXXXX XXXXXXX nato a Asti il XXXXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà, XXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX il XXXXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà e che a tutto il 06/10/2023 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 2923 del 22/11/2006 favore: XXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXX, (domicilio ipotecario eletto: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e contro: XXXXXXX XXXXXXX nato a Asti il XXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX il XXXXXXX; per Euro [REDACTED] di cui [REDACTED] per capitale, derivante da concessione, a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da scrittura privata a rogito XXXXXXX XXXX, Notaio in Asti, in data 17/11/2006 rep. 28261/8814.

Risulta a margine della presente:

- N.ro 1401 del 07/11/2011 - Surrogazione per volontà del debitore (Atto notarile pubblico a rogito Dott. XXXXXXX XXXX, Notaio in Asti, del 14/03/2011 rep. 37663/16072) a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (art.28c.c. surroga, postergazione,.): XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



xxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxx (domicilio ipotecario eletto: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

• Pignoramento Immobiliare n. 6842 del 04/10/2023

favore: xxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxx (xxx),

(richiedente: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx (xx)) e contro: Xxxxxxxx xxxxxxxx nato a Asti il xxxxxxxx, Xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx nata a Xxxxxxxx il xxxxxxxx, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Asti, in data 13/09/2023 rep. 3188/2023.





Anomalie da segnalare sulla procedura



Per quanto concerne le anomalie riscontrate dalla CTU nei documenti esaminati si evidenzia:

- **Identificazione dei beni indicati nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione**

Mancanza dell'ente urbano NCT Fg.71 part.986 nella trascrizione

Si segnala che nell'atto di pignoramento rep. 3188/2023 del 13.09.23 a pagina 3-4) viene individuato come bene pignorato :

"fabbricato di civile abitazione distinto con il numero civico 83/A entrostante a terreno individuato a CT del Comune di Asti, Sezione Asti, F.71 n.986 (ex n.960) ente urbano di are 3,90"

La CTU ha verificato che sebbene l'ente urbano sia riportato nella sopracitata descrizione, nella nota di trascrizione l'ente urbano non viene citato.

Nella nota di trascrizione reg. gen. 8718 reg. part. 6842 del 04.10.23 viene infatti indicato all'unità negoziale n.1 l'immobile a catasto fabbricati ma non puntualmente anche a catasto terreni, in quanto gli immobili citati a catasto terreni sono solo le particelle 953-955-961-966 del Foglio 71.



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

E' stato richiesto agli Uffici Comunali il **Certificato di Destinazione Urbanistica** dei terreni che viene riportato all'Allegato 10).

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

In data 17/10/2024 è stata verificata presso l'Agenzia delle Entrate la **successione** avente per oggetto i beni (Riferimento successione di Xxxxxxxx Xxxxxxx).

Si trasmette riscontro del 25.10.24 dell'Agenzia delle Entrate all'Allegato F) da cui risulta che *"la successione registrata presso l'Ufficio al numero 13 volume 1838 in data 18.06.2002, trascritta il 20.07.2002 ai nn. 7841/6045 è stata liquidata e complessivamente pagata"*.

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.

In merito alla **situazione catastale ed alle variazioni eseguite e da eseguirsi**, si rimanda al Quesito 6) nel quale sono state descritte in dettaglio la variazione toponomastica eseguita per la correzione del numero civico che non era esatto e nel quale vengono spiegate le variazioni catastali Docfa da eseguirsi dopo la pratica di sanatoria.

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)**.

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
Allegato 3	Estratti di P.R.G.C Comune di Asti (AT)
Allegato 4	Estratto di mappa Fg.71 part.986/953/955/961/966 – Comune di Asti (AT)
Allegato 5	Planimetrie catastali <ul style="list-style-type: none"> • Planimetria NCEU Comune Asti (AT) Fg.71 part.986
Allegato 6	Ispezione ipotecaria di aggiornamento del 19/10/2024
Allegato 7	Residenza, Stato di famiglia, Estratto atto di matrimonio

Allegato 8	Verbale di sopralluogo del 30/10/2024 Verbale di sopralluogo del 03/12/2024
Allegato 9	Attestato di prestazione energetica n. 20251013740001 del 13/02/2025
Allegato 10	Certificato di destinazione urbanistica del 19/12/2024
Allegato "A"	Elaborati grafici <ul style="list-style-type: none"> • TAV_01 Planimetria di inquadramento–Scala 1:1000, • TAV_02 Fg. 71 part.986 Pianta piano terra– Scala 1:100, • TAV_03 Fg. 71 part.986 Pianta piano primo– Scala 1:100, • TAV_04 Fg. 71 part.986 Pianta piano interrato– Scala 1:100, • TAV_05 Fg. 71 part.986 Calcolo superfici commerciali– Scala 1:200,
Allegato "B"	Atti di provenienza ed atti pubblici: <ul style="list-style-type: none"> • ATTO DI COMPRAVENDITA del 20/06/2002 Rep. 36930 Raccolta 16745 Rogante Notaio Dott. XXXXXXX XXXXX Sede Asti • ATTO DI COMPRAVENDITA del 17/11/2006 Rep. 28260 Raccolta 8813 Rogante Notaio Dott. XXXXXXX XXXXX Sede Asti
Allegato "C"	Visure: <ul style="list-style-type: none"> • NCEU Comune Asti (AT) Fg.71 part.986 • NCT Comune Asti (AT) Fg.71 part.953 • NCT Comune Asti (AT) Fg.71 part.955 • NCT Comune Asti (AT) Fg.71 part.961 • NCT Comune Asti (AT) Fg.71 part.966
Allegato "D"	PRECEDENTI EDILIZI <ul style="list-style-type: none"> • <u>Concessione edilizia a sanatoria n. 3088</u> del 20.06.1990, • <u>Concessione edilizia a sanatoria n. 3089</u> del 20.06.1990, • <u>Concessione edilizia a sanatoria n. 3090</u> del 20.06.1990, • <u>Concessione edilizia a sanatoria n. 3091</u> del 20.06.1990, • <u>Permesso di costruire n. 365</u> del 03.11.2004 per "ristrutturazione ed ampliamento", • <u>Permesso di costruire n. 329</u> del 06.11.2006 in "variante al permesso di costruire 365/2004", • <u>DIA in variante n. 82</u> del 08.01.2007, variante al permesso di costruire n. 365 del 03.11.2004 e n. 329 del 06.11.2006. Opere di variazione interna ai locali ad uso abitativo. • <u>Comunicazione per opere realizzate in assenza e/o difformità dalla denuncia di inizio attività (DIA) AC 268/2011 del 03/03/2011</u> per "Opere interne consistenti in demolizione parziali di tramezze interne e realizzazione di tramezze interne a formare una diversa distribuzione interna. Chiusura parziale di finestre esistenti e nuova apertura di finestre lato nord garantendo ai locali interessati la superficie finestrata ed aerata come da normativa vigente" – Interventi di manutenzione straordinaria art.3 primo comma lettere "b" DPR 06/06/2001 n.380.
Allegato "E"	RISCONTRO AGENZIA DELLE ENTRATE LOCAZIONI <ul style="list-style-type: none"> • Riscontro Pec del 30.08.24 dell'Agenda delle Entrate su verifica locazioni
Allegato "F"	RISCONTRO AGENZIA DELLE ENTRATE SUCCESSIONI <ul style="list-style-type: none"> • Riscontro Pec del 25.10.24 dell'Agenda delle Entrate su verifica successione

Allegato "G"	<p>CERTIFICATI DI CONFORMITA' IMPIANTI</p> <ul style="list-style-type: none"> • Certificato di conformità impianto elettrico del 12.03.2008, • Certificato di conformità impianto riscaldamento (doc_incompleto), • Certificato di prevenzione incendi prot. 5820 pratica 112389 del maggio 2008 con validità fino a 30.03.2014,
--------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 del 13/09/2023 Rep. 3188/2023 trascritto in data 04/10/2023 Registro Particolare 6842 Registro Generale 8718 sono stati individuati i seguente beni, siti in Asti (AT) Loc. Vallarone 83A (ex Località Vallarone 82):

- NCEU Comune di Asti (AT),Fg.71, particella 986, categoria A/2;
- NCT Comune di Asti (AT),Fg.71, particella 953;
- NCT Comune di Asti (AT),Fg.71, particella 955;
- NCT Comune di Asti (AT),Fg.71, particella 961;
- NCT Comune di Asti (AT),Fg.71, particella 966;

I lotti sono visibili nella vista aerea con sovrapposizione di mappa catastale riportata a seguire (Foto 1) e nell'estratto di mappa (Foto 2).



Foto 1: Vista aerea con sovrapposizione dell'estratto di mappa con individuazione del fabbricato (con freccia rossa) e dei terreni in Località Vallarone 83A, Asti. Con la freccia blu è indicato l'accesso con strada sterrata a partire dalla pubblica via.



Foto 2: Individuazione dei lotti su estratto catastale di PRGC delle particelle 986-953-955-961-966 del foglio 71

NCEU Foglio 71 Particella 986 (A/2)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in Loc. Vallarone 83A (ex 82) e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatari:	XXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2) XXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Asti (AT) Fg.71 Part. 986	2	A/2	4	10 vani	€ 371,85	252 mq : escluse aree scoperte 223 mq	Loc. Vallarone 83A (ex 82) Piano S1-T-1

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con part.953 del Fg.71 (stessa proprietà ed oggetto di questa esecuzione immobiliare);
- A sud confina con part.966 del Fg.71 (stessa proprietà ed oggetto di questa esecuzione immobiliare);
- A est confina con part.le 958 e 959 del Fg.71 (altra proprietà);
- A ovest confina con part.961 del Fg.71 (stessa proprietà ed oggetto di questa esecuzione immobiliare);

Descrizione dell'unità abitativa

Trattasi di unità abitativa a due piani fuori terra ed un piano interrato , sita in Asti Località Vallarone n.83A, collegati da scala interna.

Si accede al fabbricato ed ai lotti adiacenti, che sono tutti chiusi da una cinta, attraverso un cancello manuale, che è posto su una piccola strada sterrata non asfaltata, che si diparte dalla strada pubblica e che porta all'ingresso dell'abitazione, che avviene sul fronte del fabbricato sotto il terrazzo esistente.

La strada di accesso è ben visibile nella Foto 1 a pagina 14, individuata con la freccia blu.

L'area adiacente alla casa è costituita da una porzione sul fronte, che dopo il marciapiede in battuto di cemento presenta una pavimentazione in ghiaietto ed a prato, con varia vegetazione e piante di medio fusto.

Nella porzione laterale verso ovest vi è un terrazzamento, che da una quota più bassa porta con alcuni gradini alla quota esistente sul retro della casa, che è più alta e nella quale è sito anche un

piccolo "infernot", cantina "piemontese" ricavata nel terreno e nella roccia e/o tufo, che non è risultata ispezionabile per le condizioni dell'interno e del materiale presente, foto 13-19-20 Doc. Fotografica.

L'unità immobiliare è costruita in aderenza ad altre 3 unità immobiliari, dal momento che all'epoca della sua costruzione il fabbricato era unitario ed è stato poi successivamente frazionato e diviso in 4 unità, una adiacente all'altra, della quale quella oggetto di procedura è la prima a sinistra costituendo quindi un'unità "libera su tre lati" e confinante per il solo lato est con altra unità.

La struttura è in muratura portante con struttura orizzontale prevalente a travetti e voltini.

La struttura del tetto è in legno con orditure tradizionali e manto in coppi.

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

Al piano terra:

- Sala 1,
- Sala 2,
- Cucina,
- Dispensa,
- Bagno,
- Ripostiglio,
- Scala di accesso al piano superiore ed al piano interrato,

Al piano primo:

- Camera 1,
- Camera 2,
- Camera 3,
- Disimpegno,
- Bagno,
- Balcone/terrazzo

Al piano seminterrato:

- Locale lavanderia,
- Cantina

Al piano terra:

La sala 1 è un locale ampio 20 metri quadrati con soffitto voltato, con travetti e voltini in muratura faccia a vista.

La sala 2 è un locale ampio 16 metri quadrati con soffitto voltato, con travi in legno e voltini in muratura faccia a vista. Uno dei travi è dotato di una putrella sottostante.

La cucina è ampia 14 metri quadrati e da essa si accede al locale dispensa di 4 metri quadrati. Il soffitto è voltato con travi in legno e voltini in muratura faccia a vista.

Al piano terra nella parte posteriore del piano, vi è poi un piccolo ripostiglio di 2,54 metri quadrati, un disimpegno ed un bagno.

Il bagno è ampio 6,58 metri quadrati ed ha una finestra con affaccio sul lato posteriore del fabbricato e soffitto voltato, con travi in legno e voltini in muratura faccia a vista.

Le altezze dei locali interni sono riportate nelle Tavole 2-3-4 All. A) Elaborati grafici e sono pari a circa 255/265 per la sala 1, 255/268 per la sala 2 e 255/275 per la cucina, etc. in quanto trattasi per la quasi totalità di locali voltati.

Al piano primo:

La camera 1 è un locale ampio 22 metri quadrati con soffitto piano con travi in legno.

La camera 2 è un locale ampio 12,18 metri quadrati con soffitto voltato, con travi legno e voltini in muratura faccia a vista.

La camera 3 è un locale ampio 15 metri quadrati con soffitto voltato, con travetti e voltini.

Il bagno è un locale ampio 14,47 metri quadrati con soffitto voltato, con travi in legno e voltini in muratura faccia a vista, fatta eccezione per il locale doccia, che è sito sul retro del fabbricato, che ha soffitto piano.

Il disimpegno all'arrivo della scala è ampio 6,13 metri quadrati.

Le altezze dei locali interni sono riportate nelle Tavole 2-3-4 All. A) Elaborati grafici.

Al piano interrato:

Al piano interrato, al quale si accede con un ripida scala, vi è un locale cantina con volta a botte di 19 metri quadrati ed un retrostante locale lavatoio di 13,31 metri quadrati, anch'esso con volta a botte.

Si precisa che la superficie dell'unità immobiliare al piano interrato è inferiore a quella corrispondente del piano terra, perché i locali siti al piano interrato si estendono solo fino alla scala mentre ai piani superiori vi sono dei locali anche sul lato destro della scala. Non è dato sapere se oltre la scala esistano altri locali interrati della proprietà adiacente, oppure se esista un terrapieno.

Le altezze dei locali interni sono riportate nelle Tavole 2-3-4 All. A) Elaborati grafici.

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

Piano terra	Sala 1	Sup.	19,98	Foto 22-23
Piano terra	Sala 2	Sup.	16,11	Foto 24-25-26
Piano terra	Cucina	Sup.	14,27	Foto 28-29
Piano terra	Dispensa	Sup.	4,05	Foto 32-33
Piano terra	Ripostiglio	Sup.	2,54	Foto 25
Piano terra	Disimpegno del bagno	Sup.	2,31	Foto /

Piano terra	Bagno	Sup.	6,58	Foto 30-31
Piano interrato	Cantina	Sup.	19,35	Foto 47-48-49
Piano interrato	Lavanderia	Sup.	13,31	Foto 50-51
Piano primo	Camera 1	Sup.	22,02	Foto 36-37
Piano primo	Camera 2	Sup.	12,18	Foto 38-39
Piano primo	Camera 3	Sup.	15,22	Foto 40-41
Piano primo	Disimpegno	Sup.	6,13	Foto 34-35
Piano primo	Ripostiglio	Sup.	1,29	Foto /
Piano primo	Bagno	Sup.	14,47	Foto 42-43
Piano primo	Balcone/terrazzi	Sup.	11,33	Foto 44-45

CORTILE / AREA VERDE

Nella descrizione della consistenza dell'unità immobiliare è indicata una porzione di lotto (ente urbano) di circa 390 metri quadrati. Sottraendo il sedime della casa, la superficie risultante è di circa 290 metri quadrati, come evidenziato nella Documentazione Fotografica riportata nell'Allegato 2 e nella vista aerea Foto 1 a pagina 14.

L'area si compone di una porzione frontale, caratterizzata da una pavimentazione in ghiaietto ed una zona a prato con vegetazione varia e piante di medio fusto, oltre a un marciapiede in battuto di cemento.

Sul lato ovest è presente un terrazzamento che, partendo da una quota inferiore, raggiunge tramite alcuni gradini la quota del retro della casa, più elevata. In quest'area si trova anche un piccolo "infernot", una tipica cantina piemontese scavata nel terreno e nella roccia e/o tufo. Tuttavia, l'interno di questo locale non è stato ispezionabile a causa delle condizioni dell'ambiente e del materiale presente, come documentato nelle foto 13, 19 e 20 della Documentazione Fotografica.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Si relaziona che ad oggi nell'unità immobiliare sono presenti i seguenti impianti tecnologici:

- Impianto elettrico con punti luce e prese di ordinaria fattura.
E' presente videocitofono ed apparecchio salvavita.
- Impianto di riscaldamento con pavimento radiante e scalda-salviette nei servizi igienici, alimentato da caldaia alimentata con serbatoio GPL interrato sito nel terreno adiacente (Foto 18) All.2 Doc. fotografica). La produzione acqua calda sanitaria avviene con stessa caldaia.

Si segnala che , come riferito dal proprietario, il locale cantina un tempo era riscaldato da dei termo-ventil convettori a parete , che oggi risultano rotti e non funzionanti (Foto 48-49) Doc. fotografica.



Esiste una regolazione termostatica, che regola la temperatura di un piano distintamente dall'altro ma non esiste una regolazione termostatica per singola stanza.

- Per l'impianto GPL , con serbatoio interrato nel terreno sul lato ovest del fabbricato, è da verificarsi se il Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) risulti regolare, come l'installazione, in quanto il Certificato di Prevenzione Incendi aggiornato ad oggi non è stato fornito dal Proprietario.

È stato fornito unicamente il Certificato di Prevenzione Incendi prot. 5820 pratica n. 112389 con validità dal 31.08.2008 al 30.03.2014, che pertanto ad oggi risulta scaduto.

- Impianto aria condizionata: assente
- Impianto idrosanitario con adduzione acqua calda e fredda e relativo scarico acque



reflue

- ✓ al piano terra nella cucina e nella dispensa,
- ✓ al piano primo nel servizio igienico,
- ✓ al piano interrato esiste un lavatoio con attacco della lavatrice.

L'unico attacco della lavatrice è al piano interrato, in quanto non esistono altri attacchi per la lavatrice al piano primo e terra.

- Non esiste impianto solare e/o fotovoltaico,
- Allacciamento alla fognatura: Non è presente allacciamento alla rete fognaria. Sono presenti due fosse Imhoff , una collocata sul retro dell'abitazione ed una nel terreno sul fronte, le cui autorizzazioni sono da verificarsi e/o richiedersi in quanto non sono state reperite certificazioni a riguardo.



- Allacciamento alla rete telefonica: L'unità immobiliare risulta allacciabile alla rete telefonica.

CERTIFICATI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Per quanto concerne i certificati di conformità degli impianti, in data 02.12.24 sono stati forniti dal Proprietario i certificati dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento, seppure quest'ultimo risulti incompleto.

Si rileva che essendo i documenti, che si riportano all'Allegato G), datati all'anno 2008 ed essendo trascorsi da tal data 17 anni, c'è la possibilità che i suddetti impianti non siano del tutto a norma ai sensi dell'attuale normativa e pertanto si rimanda alla verifica di impiantisti specializzati, anche in considerazione del fatto che la caldaia da tal data è stata sostituita e che il Certificato di Prevenzione Incendi del serbatoio GPL fornito deve essere aggiornato all'attualità.



BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'unità immobiliare oggetto di procedura è un'unità immobiliare privata a destinazione residenziale, pertanto non rientra nell'ambito dell'applicazione della Legge 9 gennaio 1989, n.13.

Le norme contenute nel decreto si applicano:

- ✓ agli edifici privati di nuova costruzione, residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata;
- ✓ agli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, di nuova costruzione;
- ✓ alla ristrutturazione degli edifici privati di cui ai precedenti punti 1) e 2), anche se preesistenti alla entrata in vigore del presente decreto;
- ✓ agli spazi esterni di pertinenza degli edifici di cui ai punti precedenti.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato e quindi complessivamente su tre piani con presenza di scala interna, anche i vani di passaggio tra i vari locali non sono stati realizzati per rispondere alla suddetta normativa, pertanto ad oggi l'unità immobiliare non risulta accessibile secondo la normativa "*Barriere architettoniche*" e per diventare rispondente a tali requisiti dovrebbe essere quindi soggetta ad opere di ristrutturazione, per le quali sono da verificarsi le possibili autorizzazioni, trattandosi di fabbricato in area agricola.

CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA

Non è stato reperito, nella documentazione fornita dal Comune di Asti a corredo delle pratiche edilizie presentate, nessun certificato di idoneità statica.

AMIANTO

Secondo quanto riferito dal debitore esecutato durante il sopralluogo eseguito non si è a conoscenza di presenza di amianto nell'immobile.

La CTU non ne esclude però la presenza in quanto trattasi di materiale utilizzato negli anni passati per la realizzazione di tubazioni o di altri elementi che possono risultare non visibili e che si possono manifestare durante lavori di manutenzione o ristrutturazione.

Alcuni materiali contenenti amianto possono essere infatti difficili da individuare perché nascosti o incorporati in altre strutture. Per esempio può essere presente negli strati di intonaco (l'amianto può essere presente come additivo), nei sottofondi di pavimenti (es. adesivi contenenti fibre di amianto) nelle canne fumarie e tubazioni murate (difficili da ispezionare visivamente) nei controsoffitti ed intercapedini (dove l'amianto poteva essere spruzzato per isolamento termico o acustico).

STATO DELLE FINITURE

Lo stato delle finiture è **buono** per tutto l'immobile, nonostante l'unità immobiliare sia stata oggetto di lavori nell'anno 2007 e quindi le finiture abbiano circa 18 anni di vetustà..

Si evidenzia che:

- Le murature interne si presentano intonacate e tinteggiate con tinta di vario colore;

- Alcune porzioni delle volte sono in mattone faccia a vista, come il soffitto della sala 1 e 2, della cucina, della dispensa al piano terra.
Anche le volte della camera 2 e del bagno al piano primo presentano una superficie in mattoni faccia a vista.
- Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di cotto spaccato riassembleto nella sala 1 e 2 al piano terra e con gres porcellanato/ ceramica di varia fattura per i servizi igienici, la cucina e gli altri locali.
- I serramenti sono realizzati in legno rovere con vetro doppio, con persiane in legno,
- La porta di ingresso è in legno massello antico,
- I davanzali sono in pietra di luserna,
- Le porte interne sono in legno,
- I gradini delle scale che conducono sia al piano primo che al piano interrato sono in pietra,
- Il balcone/terrazzo al piano primo ha una ringhiera in metallo,
- Il tetto ha orditura in legno anche se non è stato ispezionabile durante il sopralluogo e manto in coppi,
- La lattoneria (grondaie e pluviali) è in lamiera,
- I sanitari del bagno al piano terra e del piano primo sono di tipologia a sospensione, di ordinaria fattura.
- La pavimentazione dell'area cortilizia è realizzata con magrone di cemento e ciotoli, il resto dell'area è rivestito con manto erboso.
- Sono presenti fenomeni di umidità da risolvere al piano interrato e terra, con efflorescenze saline visibili nella doc. fotografica Foto 50-46-26;

Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile è buono e necessita unicamente di lavori di manutenzione ordinaria.

DISTANZA DAI SERVIZI

Località Vallarone si trova a circa 2 km in linea d'aria dal centro di Asti, quindi in posizione periferica rispetto al centro ed in un'area situata nella vallata, da cui la sua denominazione toponomastica.

Il percorso per raggiungere a piedi il centro richiede approssimativamente 20/30 minuti, il tempo di percorrenza in auto è invece di circa 10 minuti, a seconda del traffico.

Trasporto pubblico

La fermata del trasporto pubblico è a circa 1 km dall'immobile, pertanto sono necessari circa 10/15 minuti a piedi per raggiungerla.

Servizi essenziali

Per ritrovare la presenza di negozi (farmacia ed alcune attività) è necessario raggiungere corso Alba perché non esistono negozi o altri servizi nelle immediate vicinanze dell'abitazione.

Data la relativa vicinanza al centro di Asti, i servizi sono comunque accessibili con un tragitto in auto.

Accessibilità generale ai servizi

La posizione offre un accesso moderato e non diretto ai servizi essenziali.

La presenza di una fermata dell'autobus, seppur non vicina e con relativo tragitto a piedi, permette gli spostamenti verso il centro città e le altre aree.

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 1	19,98
Piano terra	Sala 2	16,11
Piano terra	Cucina	14,27
Piano terra	Dispensa	4,05
Piano terra	Ripostiglio	2,54
Piano terra	Disimpegno	2,31
Piano terra	Bagno	6,58
Piano interrato	Cantina	19,35
Piano interrato	Lavanderia	13,31
Piano primo	Camera 1	22,02
Piano primo	Camera 2	12,18
Piano primo	Camera 3	15,22
Piano primo	Disimpegno	6,13
Piano primo	Ripostiglio	1,29
Piano primo	Bagno	14,47

Piano primo	Balcone/terrazzi	11,33
-------------	------------------	-------

Riassunto superfici calpestabili		
Σ	Locali abitativi	99,78
Σ	Locali abitativi di "servizio" (disimpegni, bagni, etc)	37,37
Σ	Locali accessori (cantina, sgombero, loc. tecnici)	32,66
Σ	Balconi/terrazzi	11,33

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

- dei locali abitativi è pari a 99,78 mq,

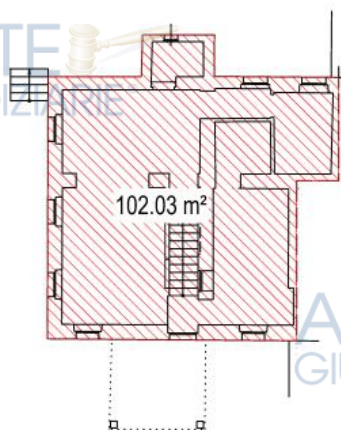
- dei locali abitativi di “servizio” (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 37,37 mq,
- dei locali abitativi di “accessori” (cantina etc.) è pari a 32,66 mq,
- la superficie dei balconi/terrazzi è pari a 11,33 mq.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

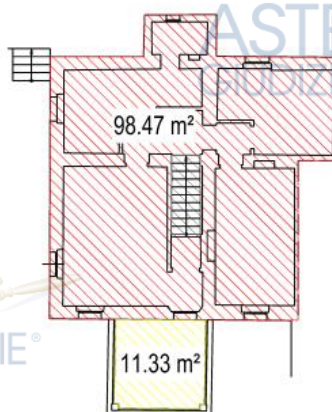
Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale per l'unità abitativa in oggetto.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' ABITATIVA (FG.71 PART.986)				
Destinazione		Superficie lorda (mq)	% di calcolo applicata	Superficie raggugliata (mq)
Piano terra	Superficie residenziale lorda	102,03	100	102,03
Piano primo	Superficie residenziale lorda	98,47	100	98,47
Piano interrato	Superficie accessori (collegati ai vani principali)	54,80	35	19,18
Piano primo	Balcone/terrazzo	11,33	25	2,83
Piano terra	Cortile	287,97		
	calcolati al 10% (primi 25 mq)	25,00	10	2,50
	calcolati al 2%	262,97	2	5,26
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)				230

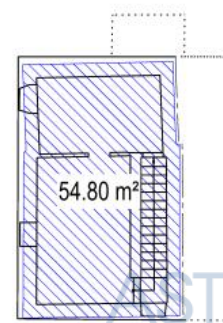
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO



LEGENDA

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITATIVA PRINCIPALE

BALCONI

CANTINA

AREA VANO SCALE (conteggiata solo su un piano)

Foto 3: Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Tav_05)

NCT Foglio 71 Particella 986 (ente urbano)

Nota: La particella viene descritta a seguire per completezza perché trattasi del lotto sul quale è stato edificato il fabbricato ma come si è riferito a pagina 13) della relazione tecnica l'ente urbano non è stato citato nell'atto di pignoramento.

L'ente urbano ubicato nel Comune di Asti (AT), in Località Vallarone 83A risulta censito all'Agenzia del Territorio, come segue:

Catasto terreni	Comune di Asti (Codice A479A) Sezione Asti (Provincia di Asti) Foglio 71 Particella 986				
N	Foglio	Particella	Sub.	Qualità Classe	Superficie
1	71	986	/	Ente urbano	390 mq

- A nord confina con part.953 del Fg.71 (stessa proprietà ed oggetto di questa esecuzione immobiliare);
- A sud confina con part.966 del Fg.71 (stessa proprietà ed oggetto di questa esecuzione immobiliare);
- A est confina con la part. 958 e 959 del Fg.71 (altra proprietà);
- A ovest confina con part.961 del Fg.71 (stessa proprietà ed oggetto di questa esecuzione immobiliare);

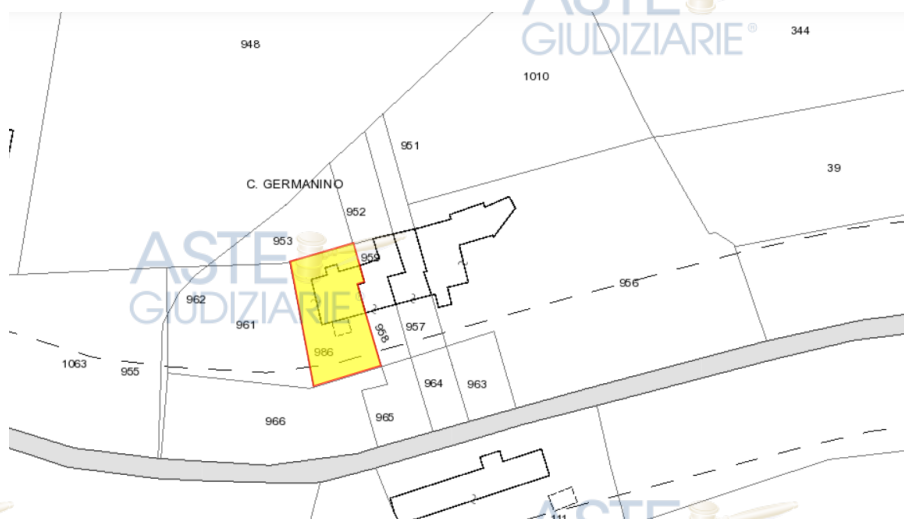


Foto 4: Individuazione della particella 986 del foglio 71 (ente urbano)



Foto 5: Individuazione della particella 986 del foglio 71 su vista aerea

Descrizione dell'ente urbano

Nella descrizione della consistenza dell'unità immobiliare è indicata una porzione di lotto (ente urbano) di circa 390 metri quadrati.

Sottraendo il sedime della casa, la superficie risultante è di circa 290 metri quadrati, come evidenziato nella Documentazione Fotografica riportata nell'Allegato 2) e nella vista aerea Foto 1 a pagina 16).

L'area si compone di una porzione frontale, caratterizzata da una pavimentazione in ghiaietto e una zona a prato con vegetazione varia e piante di medio fusto, oltre ad un marciapiede in battuto di cemento.

Sul lato ovest è presente un terrazzamento che, partendo da una quota inferiore, raggiunge tramite alcuni gradini la quota del retro della casa, più elevata. In quest'area si trova anche un piccolo "infernot", una tipica cantina piemontese scavata nel terreno e nella roccia e/o tufo.

Tuttavia, l'interno di questo locale non è stato ispezionabile a causa delle condizioni dell'ambiente e del materiale presente, come documentato nelle foto 13, 19 e 20 della Documentazione Fotografica.

Nell'area risulta presente il primo tratto di strada non asfaltata che porta dall'abitazione alla strada pubblica.



NCT Foglio 71 Particella 953 (terreno)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in Loc. Vallarone 83A e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatari:		XXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2) XXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2)			
Dati identificativi	Qualità	Classe	Area	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
NCT Comune di Asti (AT) Fg.71 Part. 953	Bosco misto	1	310 mq	€ 0,56	€ 0,10

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con part.948 del Fg.71 (altra proprietà);
- A sud confina con part.le 961-986 del Fg.71 (stessa proprietà ed oggetto di questa esecuzione immobiliare);
- A est confina con part.le 952 e 959 del Fg.71 (altra proprietà);
- A ovest confina con part.948 del Fg.71 (stessa proprietà ed oggetto di questa esecuzione immobiliare) * trattasi di confine con spigolo pertanto confina per un punto anche con part.962 del Fg.71 (altra proprietà) ;

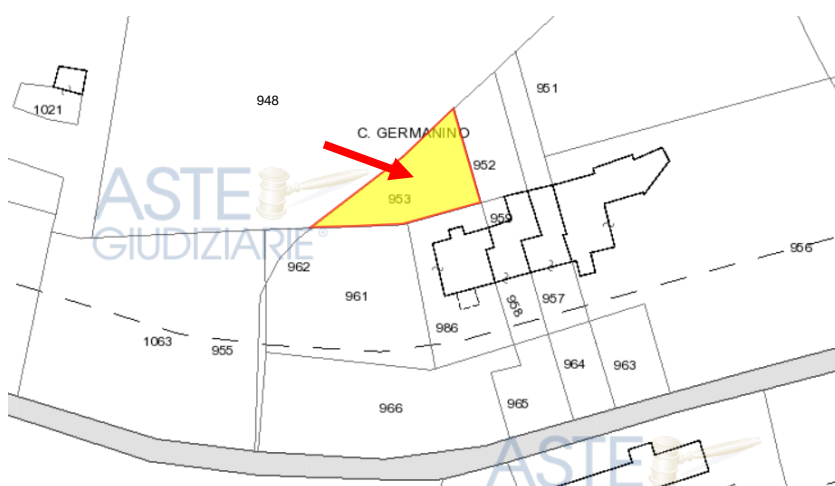


Foto 6: Individuazione particella 953 del foglio 71



Foto 7: Individuazione della particella 953 del foglio 71 su vista aerea

Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di terreno di 310 metri quadrati con destinazione ad oggi a "bosco misto", come visibile nella vista aerea riportata nella Foto 7, sito nell'area a nord dietro all'immobile.

Si segnala che nell'atto di pignoramento la coltura al tempo indicata era "vigneto".

La coltura che risultava in banca dati dell'Agenzia del Territorio, nel momento del conferimento di incarico, non risultava corretta in quanto sul posto durante il sopralluogo del 03/12/2024 e visionando la mappa aerea non è risultato presente alcun vigneto, infatti trattasi di area esistente sul retro dell'abitazione nella quale è presente una fitta vegetazione con piante di alto e basso fusto.

Come da appuntamento con gli uffici dell'Agenzia del Territorio del 28/01/2025 la coltura è stata variata in "Bosco misto" con variazione culturale eseguita dalla CTU [pratica numero AT0006392 in atti dal 10/02/2025].

Si segnala che il lotto è ad una quota molto più alta della quota del cortile dell'abitazione, in quanto il terreno sale in maniera ripida verso monte, poiché esiste una collina sul retro dell'abitazione.



NCT Foglio 71 Particella 955 (terreno)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in Loc. Vallarone 83A e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

<u>Intestatari:</u>		XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXX C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2) XXXXXXXX XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (xx)il XXXXXXXX C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2)			
Dati identificativi	Qualità	Classe	Area	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
NCT Comune di Asti (AT) Fg.71 Part. 955	Prato	2	30 mq	€ 0,12	€ 0,14

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con part.1063 del Fg.71 (altra proprietà);
- A sud confina la strada pubblica "Loc. Vallarone";
- A est confina con part.le 961-966 del Fg.71 (stessa proprietà ed oggetto di questa esecuzione immobiliare);
- A ovest confina con part.1063 del Fg.71 (altra proprietà);

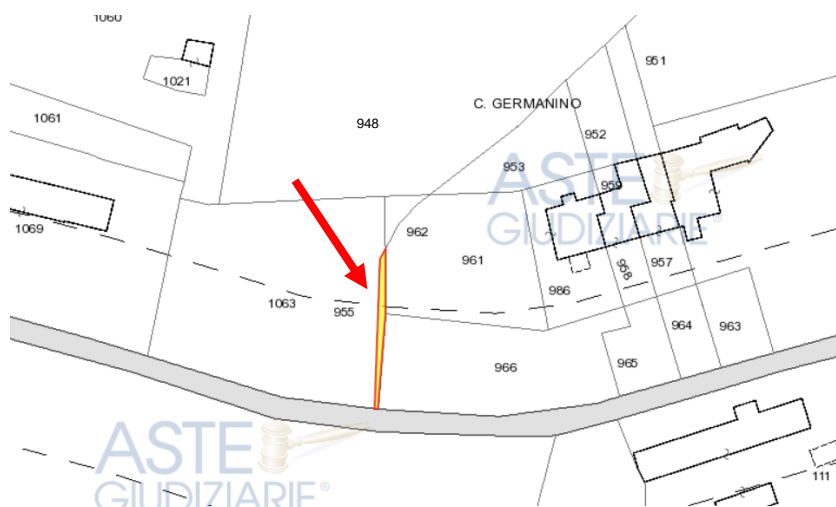


Foto 8: Individuazione della particella 955 del foglio 71



Foto 9: Individuazione della particella 953 del foglio 71 su vista aerea

Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di piccola striscia di terreno di 30 metri quadrati con destinazione ad oggi a "prato", come visibile nella vista aerea riportata nella Foto 9.

Si segnala che nell'atto di pignoramento la coltura al tempo indicata era "seminativo".

La coltura che risultava in banca dati dell'Agenzia del Territorio nel momento del conferimento di incarico non risultava corretta, in quanto sul posto durante il sopralluogo del 03/12/2024 e visionando la mappa aerea non è risultato presente alcun seminativo.

Come da appuntamento con gli uffici dell'Agenzia del Territorio del 28/01/2025, la coltura è stata variata in "prato" con variazione culturale eseguita dalla CTU [pratica numero AT0006392 in atti dal 10/02/2025].



NCT Foglio 71 Particella 961 (terreno)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in Loc. Vallarone 83A e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatari:		XXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXXX C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2) XXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX (xx)il XXXXXXX C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2)			
Dati identificativi	Qualità	Classe	Area	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
NCT Comune di Asti (AT) Fg.71 Part. 961	Prato	2	690 mq	€ 2,67	€ 3,21

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con part.962 del Fg.71 (altra proprietà), part.953 del Fg.71 (stessa proprietà ed oggetto di questa esecuzione immobiliare), part.948 del Fg.71 (altra proprietà);
- A sud confina con part.966 del Fg.71 (stessa proprietà ed oggetto di questa esecuzione immobiliare);
- A est confina con part.986 del Fg.71 (stessa proprietà ed oggetto di questa esecuzione immobiliare);
- A ovest confina con part.962 del Fg.71 (altra proprietà), part.955 del Fg.71 (stessa proprietà ed oggetto di questa esecuzione immobiliare);

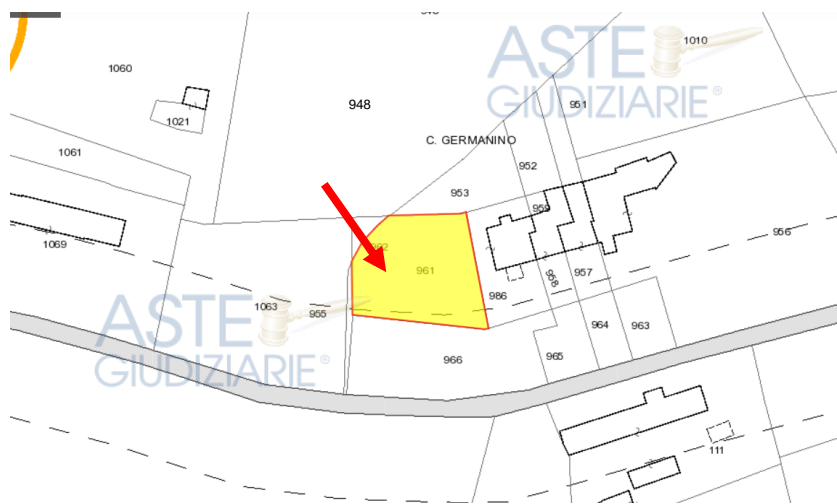


Foto 10: Individuazione della particella 961 del foglio 71



Foto 11: Individuazione della particella 953 del foglio 71 su vista aerea

Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di terreno di 690 metri quadrati con destinazione ad oggi a "prato", come visibile nella vista aerea riportata nella Foto 11).

Si segnala che nell'atto di pignoramento la coltura al tempo indicata era "seminativo".

La coltura che risultava in banca dati dell'Agenzia del Territorio nel momento del conferimento di incarico non risultava corretta in quanto sul posto durante il sopralluogo del 03/12/2024 e visionando la mappa aerea non è risultato presente alcun seminativo.

Come da appuntamento con gli uffici dell'Agenzia del Territorio del 28/01/2025 la coltura è stata variata in "Prato" con variazione culturale eseguita dalla CTU [pratica numero AT0006392 in atti dal 10/02/2025].

Nel lotto è tracciata parte della strada sterrata che da l'accesso all'unità abitativa, come è visibile dalla vista aerea sopra riportata ed in esso si trovano varia vegetazione e piante che fungono da ombreggiamento per l'unità abitativa.

La porzione del lotto più a nord è ad una quota più alta, in quanto il terreno sale verso monte, poiché esiste una collina sul retro dell'abitazione.



NCT Foglio 71 Particella 966 (terreno)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in Loc. Vallarone 83A e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatarî:		XXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXX C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2) XXXXXXX XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2)			
Dati identificativi	Qualità	Classe	Area	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
NCT Comune di Asti (AT) Fg.71 Part. 966	Prato	2	780 mq	€ 3,02	€ 3,63

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con part.961 del Fg.71 (stessa proprietà ed oggetto di questa esecuzione immobiliare),part.986 del Fg.71 (stessa proprietà ed oggetto di questa esecuzione immobiliare);
- A sud confina con la strada pubblica “Loc. Vallarone”;
- A est confina con part.965 del Fg.71 (altra proprietà);
- A ovest confina con part.955 del Fg.71 (stessa proprietà ed oggetto di questa esecuzione immobiliare);



Foto 12: Individuazione della particella 966 del foglio 71



Foto 13: Individuazione della particella 966 del foglio 71 su vista aerea

Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di terreno di 780 metri quadrati con destinazione a "prato", come visibile nella vista aerea riportata nella Foto 13).

All'interno del lotto è presente il primo tratto della strada sterrata di accesso all'unità abitativa, dotato di un cancello manuale. Come visibile nella vista aerea riportata, l'area è caratterizzata da una varietà di vegetazione e alberi che offrono ombreggiatura all'unità abitativa e fungono da schermo naturale verso la strada pubblica, situata al limite sud del lotto.

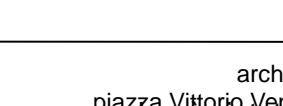


RISPOSTA AL QUESITO 4)

"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 25/07/2009 presso il Comune di Xxxxxx (AT), tra la Sig.ra Xxxxxxx xxxxxxxxxxxx e il Sig. Xxxxxxx xxxxxxxx, il regime patrimoniale scelto dai coniugi fu la separazione dei beni.

Alla data del 28/10/2024 del "Certificato di residenza" emesso dal Comune di Asti, i Sig.ri Xxxxxxx xxxxxxxx e Xxxxxxx xxxxxxxxxxxx risultano residenti nell'immobile oggetto di esecuzione, in Loc. Vallarone n.83/A.



Si riporta l'estratto dell'atto di matrimonio con certificato contestuale di residenza e stato di famiglia 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 **hanno consentito l'identificazione del compendio immobiliare** così identificato:

- NCEU Comune di Asti (AT),Fg.71, particella 986, categoria A/2;
- NCT Comune di Asti (AT),Fg.71, particella 953;
- NCT Comune di Asti (AT),Fg.71, particella 955;
- NCT Comune di Asti (AT),Fg.71, particella 961;
- NCT Comune di Asti (AT),Fg.71, particella 966;

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

Per quanto concerne **la planimetria catastale** si rileva che essa non è aggiornata allo stato di fatto in quanto durante il sopralluogo si è verificato che esistono alcune differenze relative ad imprecisioni grafiche dovute ad un rilievo datato, oltre che alcune differenze planimetriche della distribuzione dei locali descritte in dettaglio al successivo Quesito 6).

Trattandosi di immobile, con opere da sanare come spiegato al successivo Quesito 8), la scrivente non ha potuto presentare variazione catastale di aggiornamento, in quanto essa dovrà essere presentata dall'aggiudicatario solo al termine della pratica di sanatoria, per le motivazioni illustrate al successivo Quesito 6).

In tale pratica di variazione Docfa verrà aggiornata sia la planimetria, sia eventualmente la consistenza dell'unità abitativa in base alla distribuzione interna aggiornata.

Per quanto concerne **l'indirizzo** si rileva che nell'Atto di pignoramento del 13/09/2023 Rep. 3188/2023

trascritto in data 04/10/2023 Registro Particolare 6842 Registro Generale 8718 si riportava per l'unità immobiliare l'indirizzo "Loc. Vallarone n.83A" mentre nella nota di trascrizione non viene riportato né il numero civico né la via ma la sola identificazione catastale di particella e foglio.

I documenti catastali riportavano al momento del conferimento dell'incarico "Loc. Vallarone n.82".

In effetti l'indirizzo corretto ad oggi è "Loc. Vallarone n.83A", come da numerazione affissa a lato dell'ingresso del cancello e secondo il Certificato di Residenza emesso dal Comune di Asti riportato all'Allegato 7).

Dal momento che il **numero civico** dell'unità immobiliare all'atto di conferimento dell'incarico risultava errato nella Banca Dati dell'Agenzia del Territorio, in data 03/12/2024 è stata presentata dalla scrivente variazione toponomastica di aggiornamento [Variazione toponomastica del 11/12/2024 pratica n. AT0059731 in atti dal 11/12/2024 (n.59731.1/2024)]

Trattandosi di un errore nella sola numerazione civica, il bene individuato nell'atto di pignoramento risulta comunque correttamente identificato con l'identificativo catastale di Foglio 71, particella 986.

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'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate";

Dal confronto fra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e la planimetria catastale in banca dati (prof. AT0034410 del 21.02.2011 – Foto 10 a pag.35) è emerso che, per quanto riguarda l'immobile **si evidenziano alcune differenze** dovute ad un datato e non preciso rilievo, oltre che alcune differenze planimetriche nella distribuzione dei locali.

Nella planimetria Tav_02 riportata all'Allegato A) Elaborati grafici si riportano i rilievi aggiornati allo stato di fatto dei tre piani dell'unità immobiliare, eseguiti dalla scrivente CTU con strumentazione digitale.

Le differenze consistono in:

Piano terra:

- Variazioni planimetriche dovute ad un rilievo datato, che è stato rieseguito dalla scrivente con strumentazione digitale a maggior precisione,
- Nella sala 1 presenza di nicchia nell'elaborato catastale che in effetti non esiste, come anche in sala 2,
- Nella sala 2 presenza di scalini esterni per l'accesso al ripostiglio, riportati



nell'elaborato catastale, che in effetti nello stato di fatto non esistono,

- Finestra del bagno che è in effetti più spostata verso destra, di quanto indicato nella planimetria catastale,
- Finestra del ripostiglio, che è in effetti più piccola di quanto indicato nella planimetria catastale,
- Lievi differenze nelle altezze interne riportate.



Piano primo:

- Variazioni planimetriche dovute ad un rilievo datato che è stato rieseguito dalla scrivente con strumentazione digitale a maggior precisione,
- Finestra della camera 2 che è in effetti più spostata verso sinistra, di quanto indicato nella planimetria catastale,
- Nel disimpegno all'arrivo della scala si rileva in realtà un diverso tracciamento della parete che ha una risega, diversamente da quanto indicato nella planimetria catastale che riporta il muro diritto,
- Finestra del bagno su retro nella zona doccia, che è in effetti più piccola di quanto indicato nella planimetria catastale,
- Presenza di un piccolo ripostiglio nella camera 1, che non è indicato nella planimetria catastale,
- Lievi differenze nelle altezze interne riportate,



Piano interrato:

- Variazioni planimetriche dovute ad un rilievo datato, che è stato rieseguito dalla scrivente con strumentazione digitale a maggior precisione, le murature perimetrali infatti nella realtà non hanno tracciamento ortogonale,
- Creazione di lavatoio al posto della cantina più piccola, con diverso posizionamento delle bocche di lupo, rispetto a quanto indicato nell'elaborato catastale,
- Nel locale cantina diverso posizionamento della bocca di lupo, rispetto a quanto indicato nell'elaborato catastale.
- Differenze nelle altezze interne riportate,



Per ulteriore sicurezza e verifica sull'evoluzione e trasformazione del fabbricato in data 11.12.24, come richiesto dagli Uffici, è stata reperita dalla CTU presso l'Agenzia del Territorio la planimetria catastale storica in banca dati precedente a quella del 21.02.2011 che è attualmente agli atti in Banca Dati, che risulta essere la precedente planimetria catastale dell'anno 2008 e che mostra minime differenze nella distribuzione interna ed una conformazione esterna del fabbricato sostanzialmente



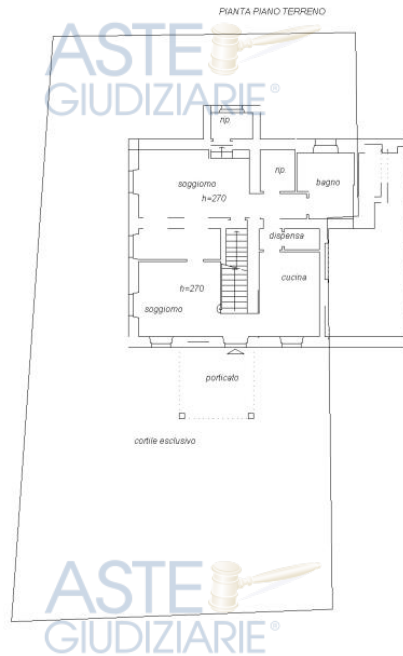
ASTE GIUDIZIARIE®
non modificata.

ASTE GIUDIZIARIE®
PIANTA PIANO PRIMO

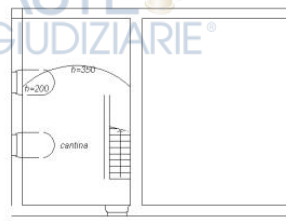


ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®
PIANTA PIANO INTERRATO

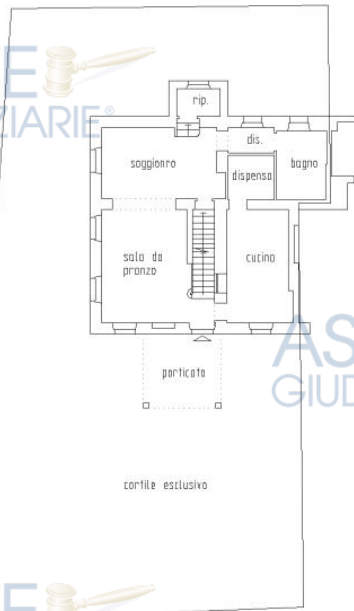


ASTE GIUDIZIARIE®

Foto 14: Estratto planimetria catastale storica del 2008

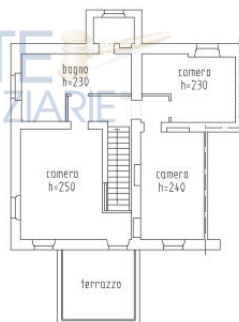
ASTE GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO TERRENO H=265

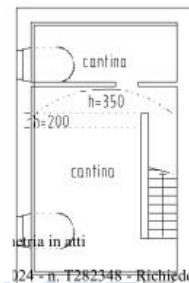


ASTE GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO INTERRATO



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Foto 15: Estratto planimetria catastale del 2011 attualmente in Banca Dati AT0034410 del 21.02.2011

ASTE GIUDIZIARIE®



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 di una pratica di sanatoria (di cui trattasi al successivo Quesito 8), solo al termine della quale potrà essere presentata la suddetta variazione catastale di aggiornamento.**

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, attualmente depositata nella Banca Dati dell'Agenzia del Territorio, viene riportata all'Allegato 5).

RISPOSTA AL QUESITO 7)

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

Dall'analisi del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Asti (AT), si apprende che l'unità immobiliare ed i terreni oggetto di E.I. ricadono nelle seguenti zone di PRGC:

Foglio 71 particella 986 NCT Comune di Asti

Destinazioni Urbanistiche

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
71	986	AGRICOLA - Area Agricola	Art.27, Art.31	100,0

Vincoli

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
71	986	FASCE STRADE - Limite delle fasce di rispetto da strade	Art.10	14,1
71	986	VINCOLO IDROGEOLOGICO - Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923	Art.11	100,0

Classi di Sintesi

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
71	986	CLASSE_2A - CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone	Art.11	100,0

Edifici area agricola - L_D

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
71	986	D - Zona L - Tipologia D - n.edificio 148a		27,0

Acustica

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
71	986	ACUSTICA_3 - Classificazione Acustica: 3		100,0

Foto 11 : Estratto tabella PRGC

Foglio 71 particella 953 NCT Comune di Asti

Destinazioni Urbanistiche

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
71	953	AGRICOLA - Area Agricola	Art.27, Art.31	100,0

Vincoli

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
71	953	VINCOLO IDROGEOLOGICO - Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923	Art.11	100,0

Classi di Sintesi

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
71	953	CLASSE_2A - CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone	Art.11	33,1
71	953	CLASSE_3A1 - CLASSE_3A.1 - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti	Art.11	66,9

Acustica

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
71	953	ACUSTICA_3 - Classificazione Acustica: 3		100,0

Foto12: Estratto tabella PRGC

Foglio 71 particella 955 NCT Comune di Asti

Destinazioni Urbanistiche

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
71	955	AGRICOLA - Area Agricola	Art.27, Art.31	100,0

Vincoli

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
71	955	FASCE STRADE - Limite delle fasce di rispetto da strade	Art.10	63,8
71	955	VINCOLO IDROGEOLOGICO - Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923	Art.11	100,0

Classi di Sintesi

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
71	955	CLASSE_2A - CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone	Art.11	100,0

Acustica

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
71	955	ACUSTICA_3 - Classificazione Acustica: 3		100,0

Foto 13 : Estratto tabella PRGC

Foglio 71 particella 961 NCT Comune di Asti

Destinazioni Urbanistiche

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
71	961	AGRICOLA - Area Agricola	Art.27, Art.31	100,0

Vincoli

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
71	961	FASCE STRADE - Limite delle fasce di	Art.10	11,0

71	961	rispetto da strade	Art.11	100,0
		VINCOLO IDROGEOLOGICO - Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923		

Classi di Sintesi

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
71	961	CLASSE_2A - CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone	Art.11	65,6
71	961	CLASSE_3A1 - CLASSE_3A.1 - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti	Art.11	34,4

Acustica

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
71	961	ACUSTICA_3 - Classificazione Acustica: 3		100,0

Foto 14 : Estratto tabella PRGC

Foglio 71 particella 966 NCT Comune di Asti

Destinazioni Urbanistiche

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
71	966	AGRICOLA - Area Agricola	Art.27, Art.31	100,0

Vincoli

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
71	966	FASCE STRADE - Limite delle fasce di rispetto da strade	Art.10	100,0
71	966	VINCOLO IDROGEOLOGICO - Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923	Art.11	100,0

Classi di Sintesi

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
71	966	CLASSE_2A - CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone	Art.11	100,0

Acustica

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
71	966	ACUSTICA_3 - Classificazione Acustica: 3		100,0

Foto 15 : Estratto tabella PRGC

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

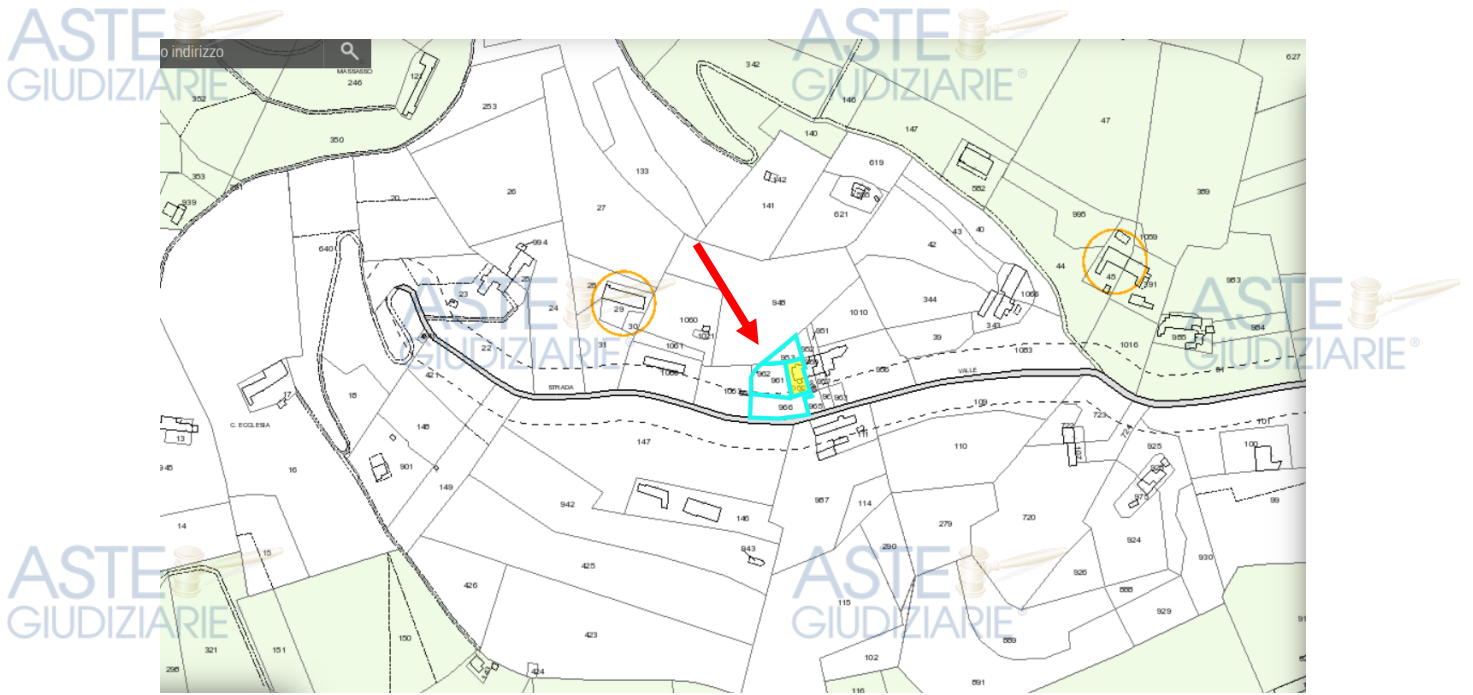


Foto 16 : Estratto PRGC Comune di Asti con individuazione del compendio

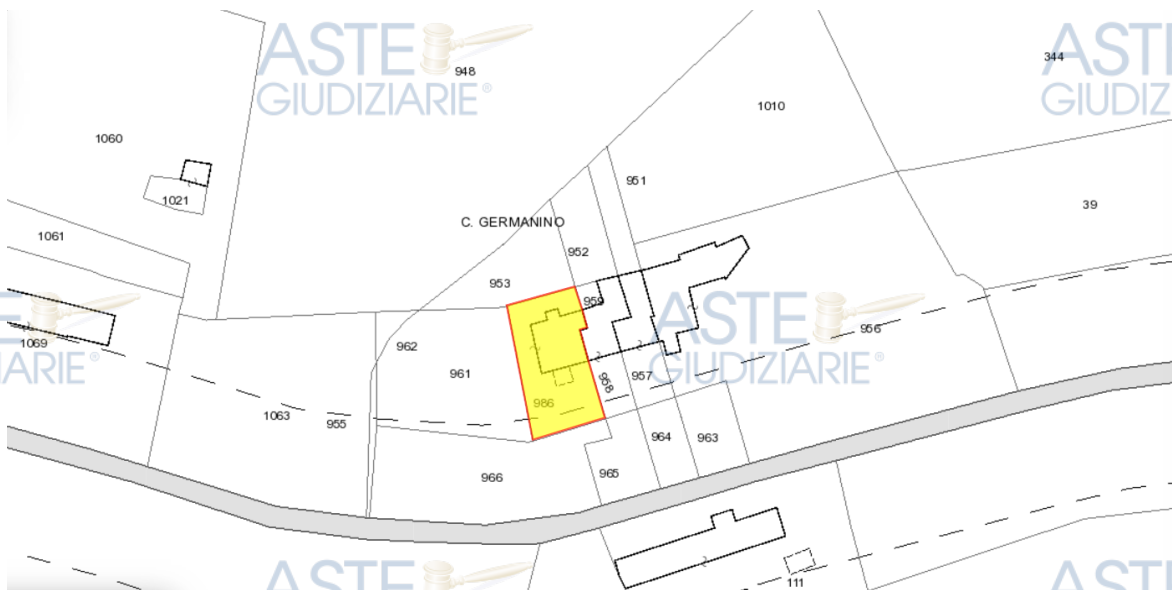


Foto 17 : Dettaglio del PRGC con individuazione dell'immobile Fg.71 part. 986

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”;*

RICERCA PRECEDENTI EDILIZI

Per verificare la presenza di precedenti edilizi per l'immobile la CTU ha effettuato la richiesta di accesso agli atti sia presso l'Archivio Storico del Comune di Asti, sia presso l'Archivio del Settore Urbanistica del Comune.

Dalla prima ricerca non sono emersi precedenti edilizi, come da riscontro degli Uffici.

Dalla seconda ricerca eseguita con richiesta di accesso agli atti del 18/08/24 sono emersi diversi precedenti edilizi, che sono stati forniti alla CTU dall'ufficio archivio del settore urbanistica in data 10/12/24.

La ricerca d'archivio ha evidenziato che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione deriva dal frazionamento di un antico fabbricato, che era al tempo unitario, successivamente suddiviso prima in due e poi in quattro porzioni con differenti proprietari.

La suddivisione in quattro particelle adiacenti è ben visibile nella Foto 13) a pagina 35).

Si precisa che l'atto di pignoramento riguarda esclusivamente la particella catastale NCEU Asti Part. 986 del Fg. 71 (ex part. 36 sub.7).

Per il fabbricato “originario”, dal quale vennero poi create le quattro particelle, delle quali quella oggetto di esecuzione è unicamente la Part.986 del Fg. 71, vennero presentati i seguenti condoni, che stati ritrovati dalla CTU, in quanto citati nella documentazione studiata:

- Concessione edilizia a sanatoria n. 3088 in data 20.06.1990 per “*trasformazione di locali sottotetto in civile abitazione*” - intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- Concessione edilizia a sanatoria n. 3089 in data 20.06.1990 per “*trasformazione da concimaia aperta ad autorimessa chiusa*” - intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- Concessione edilizia a sanatoria n. 3090 in data 20.06.1990 per “*trasformazione di locali ad uso granaio e deposito in locale uso residenziale*” - intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- Concessione edilizia a sanatoria n. 3091 in data 20.06.1990 per “*trasformazione di stalla in civile abitazione*” - intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

A seguire, dopo la presentazione delle sopracitate concessioni edilizie a sanatoria, vennero presentate sul fabbricato le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Permesso di costruire n. 365 del 03.11.2004 per *“Ristrutturazione edilizia ed ampliamento di fabbricato ad uso civile abitazione”*, intestata a Xxxxxx xxxxxx.
- 2) Permesso di costruire n. 329 del 06.11.2006 in *“Variante al permesso di costruire n.365/2004 consistenti in variante per ristrutturazione edilizia ed ampliamento di fabbricato residenziale”*, intestata a Xxxxxx xxxxxxxx– Xxxxxx xxxxxx– Xxxxxx xxxxxx per *“ristrutturazione edilizia con ampliamento del 20%”*.
- 3) DIA in variante n. 82 del 08.01.2007, variante al permesso di costruire n. 365 del 03.11.2004 e n. 329 del 06.11.2006 per *“Opere di variazione interna dei locali ad uso abitativo”* intestata a Xxxxxxx xxxxxxxx e Xxxxxxx xxxxxxxxxxxx per *“variazione interna della distribuzione dei locali abitativi senza variazione della superficie utile. Chiusura di due finestre esterne lato nord del fabbricato a seguito della nuova distribuzione interna e trasformazione da portefinestre a finestre di numero 3 aperture lato ovest poste al piano primo”*.

Si relaziona che nell’ambito della “DIA in variante n. 82 del 08.01.2007” - DIA in variante del Permesso di Costruire n.365 del 03/11/2004 e Permesso di Costruire n.329 del 06/11/2006 riguardante parte del fabbricato sito in valle San Pietro numero 82 è stata presentata in data 09.01.2007 una dichiarazione dal tecnico redattore arch. Xxxxxx xxxxxx, che riporta: *“le dimensioni del terrazzo esterno risultano diverse rispetto a quanto indicato nelle tavole grafiche allegate ai permessi di costruire di cui sopra erroneamente indicate e che il terrazzo non ha subito variazioni durante i lavori dalla data di inizio lavori ad oggi”*.

- ✓ Comunicazione di fine dei lavori per i Permessi 365 del 03.11.2004 , 329 del 06.11.2006 e Dia n.82 del 18.01.2007 presentata dal Sig. Xxxxxxx xxxxxxxx in data 22.08.2008 con data di fine dei lavori in data 01.12.2007.
- 4) Comunicazione per opere realizzate in assenza e/o difformità dalla denuncia di inizio attività (DIA) AC 268/2011 del 03/03/2011 per *“Opere interne consistenti in demolizione parziali di tramezze interne e realizzazione di tramezze interne a formare una diversa distribuzione interna. Chiusura parziale di finestre esistenti e nuova apertura di finestre lato nord garantendo ai locali interessati la superficie finestrata ed aerata come da normativa vigente” – Interventi di manutenzione straordinaria art.3 primo comma lettere “b” DPR 06/06/2001 n.380.*

AVVENUTA PRESENTAZIONE DELLA FINE DEI LAVORI

Con documento firmato dai proprietari in data 10.06.2008, si attestava che i lavori di cui alle istanze di permesso di costruire n.365/2004 – n.329/2006 e Dia n.82/2007 iniziarono in data 03.12.2004 e terminarono in data 01.12.2007.

CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI

Per il serbatoio GPL interrato, sito nel terreno sul lato ovest dell'immobile (Foto 18 All.2 Doc. fotografica), non è stato rinvenuto nessun Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) aggiornato, oltre al Certificato di Prevenzione Incendi datato maggio 2008 fornito dal Proprietario (protocollo n.5820 pratica n.112389), in cui si legge che *"il certificato ha validità dal 31/03/2008 al 30/03/2014 per l'attività compresa nell'elenco allegato al DM 15/02/1982: 4b Serbatoio interrato di GPL da metri cubi 1,65 sita nel comune di Asti, località Vallarone frazione san Pietro numero 82"*.

Stante quanto precede, se il certificato è scaduto a far data dal 30/03/2014 come indicato sul documento, risulta da presentarsi altra SCIA presso il Comando dei Vigili del Fuoco e presso i corrispondenti uffici comunali, con possibili ed eventuali richieste di messa a norma, se le opere non dovessero risultare rispondenti all'attuale normativa.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Ad oggi risulta che l'unità immobiliare sia **sprovvista del certificato di agibilità** in quanto una richiesta di agibilità venne presentata in data 22.08.2008 prot. 73168 ma risulta che essa **non sia stata rilasciata dal Comune di Asti** per mancanza di documentazione ed adempimenti.

In particolare, al tempo risultava mancante la seguente documentazione:

- Dichiarazione di avvenuta attribuzione del numero civico rilasciato dall'Ufficio Toponomastica,
- Certificato di collaudo statico di cui all'Art. 67 del DPR 380/2001 (ex Legge 1086/71 ed ex R.D. 2229/39) ovvero dichiarazione del direttore dei lavori nella quale sia certificata l'inesistenza di opere in conglomerato di cemento armato;
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa all'inesistenza di danni strutturali all'immobile di cui trattasi, conseguentemente agli eventi sismici dell'agosto 2000,

Dal momento che tale istanza risulta non rilasciata, gli Uffici riferiscono che la richiesta, presentata nel 2008, è ad oggi del tutto "scaduta" e se vorrà essere presentata ai sensi dell'attuale normativa una nuova istanza di S.C.A segnalazione certificata di agibilità, da parte dei proprietari o dell'eventuale aggiudicatario, essa dovrà essere corredata da tutta la documentazione ordinariamente richiesta secondo la normativa ad oggi in vigore per la Segnalazione Certificata di Agibilità, con tutte le dichiarazioni ed i certificati aggiornati, senza tener conto della richiesta di integrazioni dell'epoca, che è scaduta, ed in particolare dovranno essere presentati secondo la normativa vigente i seguenti

documenti:

- ✓ **Modulo SCA compilato:** Fornito dal Comune, firmato dal proprietario e dal tecnico incaricato.
- ✓ **Attestazioni di conformità**
 - Conformità urbanistica ed edilizia (rispetto del progetto approvato).
 - Conformità delle opere strutturali (certificato di collaudo statico).
 - Conformità degli impianti (dichiarazioni di conformità o di rispondenza di tutti gli impianti tecnologici presenti: elettrico, termico, idraulico, ecc.).
- ✓ **Certificazioni di sicurezza:**
 - Certificato di prevenzione incendi (se l'immobile è soggetto a tale obbligo).
 - Dichiarazione di non pericolosità dei materiali impiegati.
- ✓ **Attestazione di prestazione energetica (APE):** Documento obbligatorio che certifica l'efficienza energetica dell'immobile.
- ✓ **Documentazione di salubrità:** Dichiarazione di igiene e salubrità dei locali, conforme al D.M. 5 luglio 1975.
- ✓ **Asseverazione tecnica:** Dichiarazione del tecnico abilitato che confermi il rispetto di tutte le norme di legge.
- ✓ **Documentazione fotografica:** Foto che documentino lo stato finale dell'immobile.
- ✓ **Ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria** variabile da Comune a Comune e per Asti pari a 100 euro.
- ✓ **Autorizzazioni e pareri:** Eventuali pareri o autorizzazioni specifiche (es. per vincoli paesaggistici, ambientali o storici).

Si evidenzia inoltre che la documentazione relativa alle dichiarazioni di conformità, prodotta al momento della richiesta prot. 73168 del 22.08.2008, potrebbe quindi non essere aggiornata.

Pertanto per ottenere tutte le certificazioni richieste dalla normativa vigente per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità, potrebbero rendersi necessari interventi di adeguamento degli impianti, alle attuali disposizioni di legge.

Infatti le dichiarazioni di conformità prodotte nell'anno 2008 potrebbero non essere più valide, in quanto la normativa potrebbe aver subito delle modifiche nel corso degli anni, come anche gli elementi hanno subito la vetustà degli anni.

Di conseguenza, anche impianti precedentemente "conformi" potrebbero dover essere adeguati alle normative attuali, con gli eventuali interventi necessari per l'eventuale messa a norma.

Alla luce di quanto sopra, **solo con la presentazione di tutta la documentazione richiesta sarà possibile verificare l'effettiva fattibilità della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) per l'unità immobiliare.**

Pertanto, **non si esclude la possibilità che l'agibilità non possa essere completamente ottenuta, qualora parte della documentazione richiesta risultasse mancante.**

A questo proposito si rileva, inoltre, che **le altezze interne** dei locali dell'unità immobiliare, pur essendo parte di un fabbricato di antica costruzione, **risultano in larga parte inferiori a 2,70 metri per i locali principali e a 2,40 metri per quelli accessori**, anche per la presenza di volte e di travi.

Tali valori rappresentano le altezze minime stabilite dal Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975.

Pertanto, le altezze riscontrate sono in larga parte inferiori agli standard attualmente richiesti dalla normativa vigente in materia di requisiti igienico-sanitari per le abitazioni ed anche questo aspetto può influire sul possibile futuro mancato ottenimento dell'agibilità.

ANALISI DELLA CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI

PREMESSA

Per procedere alla verifica urbanistica sono stati effettuati incontri con i tecnici comunali, al fine di verificare tutti gli aspetti delle pratiche edilizie reperite, che si sono rilevati **particolarmente complessi** per le diverse incongruenze rilevate, che hanno richiesto diversi approfondimenti da parte della CTU. La situazione documentale del fabbricato è infatti risultata in varie parti non completamente chiara e sono emerse alcune incongruenze fra una pratiche edilizia e l'altra, che nonostante le diverse richieste della scrivente non sono state completamente chiarite dagli uffici in quanto gli appuntamenti, come da agenda online del Comune, sono stati frammentari e suddivisi con diversi tecnici, che non erano al corrente del precedente excursus della verifica effettuata.

Dovendo terminare l'incarico ricevuto, la CTU ha provveduto dunque ad effettuare le considerazioni richieste con le informazioni non del tutto esaustive fornite, come relazionato a seguire in dettaglio.

Alla luce della ricerca d'archivio effettuata dagli uffici comunali, **l'ultimo precedente edilizio autorizzato per l'immobile è la Comunicazione per opere realizzate in assenza e/o difformità dalla denuncia di inizio attività (DIA) AC 268/2011** del 03/03/2011 per *“Opere interne consistenti in demolizione parziali di tramezze interne e realizzazione di tramezze interne a formare una diversa distribuzione interna. Chiusura parziale di finestre esistenti e nuova apertura di finestre lato nord garantendo ai locali interessati la superficie finestrata ed aerata come da normativa vigente” – Interventi di manutenzione straordinaria art.3 primo comma lettere “b” DPR 06/06/2001 n.380.* presentata dall' xxxx Xxxxxx xxxxxx per i richiedenti Sig.ri Xxxxxxx xxxxxxxx e Xxxxxxx xxxxxxxxxxxx, che si riporta in estratto nelle fotografie a seguire.



Foto 18 : Estratto progetto autorizzato – Comunicazione opere realizzate in assenza e/o difformità dalla DIA 268/2011 del 03/03/2011

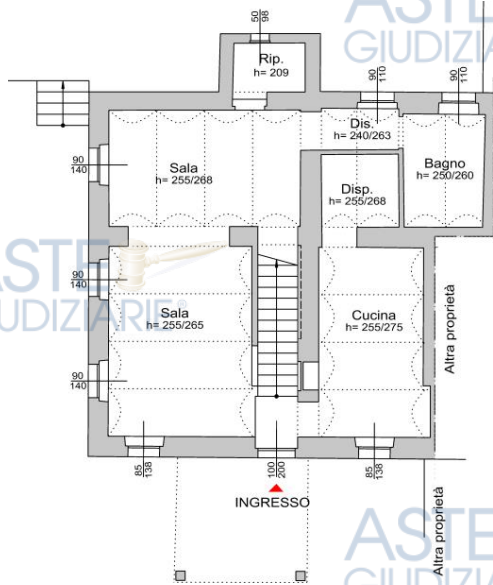


Foto 19 : Rilievo piano terra eseguito dalla CTU- estratto di Allegato A) Elaborati grafici

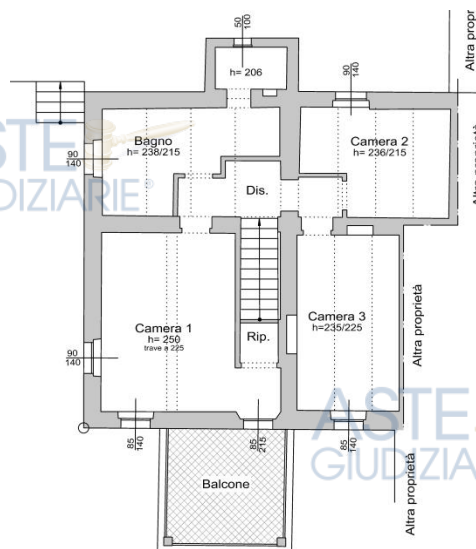


Foto 20 : Rilievo piano primo eseguito dalla CTU- estratto di Allegato A) Elaborati grafici

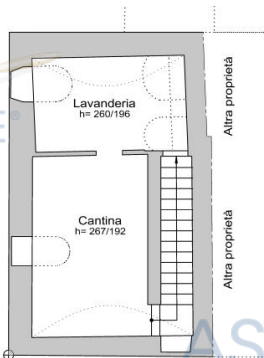


Foto 21 : Rilievo piano interrato eseguito dalla CTU- estratto di Allegato A) Elaborati grafici



La scrivente ha pertanto dapprima effettuato il confronto tra lo stato di fatto rilevato ad oggi riportato Allegato A) Elaborati grafici e foto 19-20-21) a pag.50, con la situazione autorizzata con la suddetta *Comunicazione per opere realizzate in assenza e/o difformità dalla denuncia di inizio attività AC 268/2011*, che viene rappresentato in sintesi nelle planimetrie riportate nella foto 22), nelle quali compare:

- in "blu" il rilievo dello stato di fatto,
- in "verde" la situazione autorizzata.

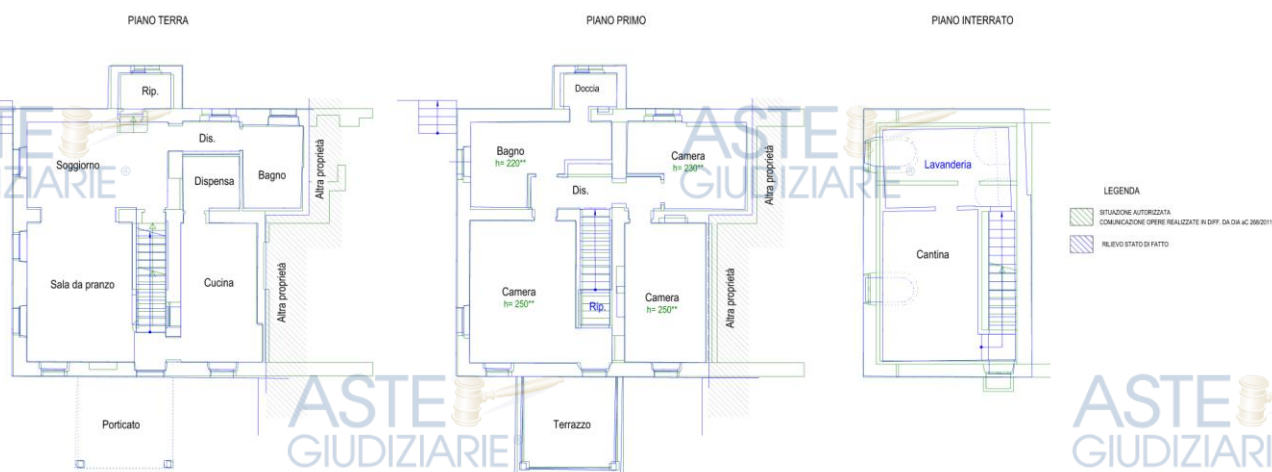


Foto 22 : Confronto fra la situazione autorizzata e lo stato di fatto

Dal confronto eseguito sono emerse le seguenti difformità:

Al piano interrato:

1. Creazione di locale lavatoio al posto della cantina, oltre ad alcuni errori di rappresentazione in quanto i muri esterni non sono in realtà ortogonali come indicato dal tecnico nel 2011 e la bocca di lupo del locale lavatoio è spostata verso il muro perimetrale, diversamente da come indicato. Differente altezza indicata per il piano interrato negli elaborati di progetto.

Al piano terra:

2. Lievi differenze dovute a maggior precisione dello strumento di misurazione digitale rispetto alla misurazione manuale effettuata dal tecnico redattore dell'ultima istanza edilizia, che rientrano nelle tolleranze di misurazione,
3. Lieve spostamento della finestra del disimpegno esistente prima del bagno,
4. Chiusura di nicchia nella sala da pranzo,
5. Chiusura di nicchia dietro alla porta esistente all'inizio della scala, che collega con il piano interrato,

6. Lieve spostamento della finestra del ripostiglio, che risulta traslata e più piccola di quanto indicato,

Al piano primo:

7. Lievi differenze dovute a maggior precisione dello strumento di misurazione digitale rispetto alla misurazione manuale effettuata dal tecnico redattore dell'ultima istanza edilizia, che rientrano nelle tolleranze di misurazione,
8. Lieve spostamento della finestra esistente nel vano doccia, che risulta traslata e più piccola di quanto indicato, come anche quella del piano terra,
9. Lieve spostamento della finestra della camera, in allineamento e nelle stesse modalità di quella del piano sottostante,
10. Lievi differenze nelle nicchie,
11. Spostamento della tramezza tra disimpegno e bagno, che nella realtà non ha un andamento lineare ma presenta una risega.

12. Creazione di piccolo ripostiglio sopra alla scala a cui si accede dalla camera da letto,

Per quanto riguarda i prospetti e le sezioni sono state rilevate:

13. Lievi differenze nelle bucatore di facciata,
14. Lievi differenze in merito al terrazzo sul lato ingresso,

Si rileva inoltre che esiste un muretto di contenimento fra la parte anteriore e posteriore della casa al quale sono addossati alcuni gradini per passare da un livello all'altro, che non è indicato in nessuna delle pratiche visionate e la presenza nel terreno sul retro dell'immobile di un "infernòt" scavato nel terreno, che non è risultato al momento del sopralluogo accessibile in quanto chiuso da grata, ma visibile dall'esterno e dalle fotografie 19-20) riportate nella documentazione fotografica Allegato 2) con materiale accatastato all'interno ed in parte con muratura franata, del quale non sono stati eseguiti accertamenti e rilievi per evidente inaccessibilità.

Risulta presente inoltre un muro di contenimento terra in cemento armato, sempre sul retro del fabbricato sul lato nord, che compare, senza essere oggetto di lavori ma come preesistenza unicamente rappresentata in sezione, nello stato di fatto nei rilievi della Dia 82/2007 ed anche in precedenza in maniera non esaustiva nei PdC 329/2006 e 365/2004 e del quale viene rilevata negli elaborati la presenza a partire da tal data. Di entrambi i manufatti dagli uffici non è stata fornita alla CTU nessuna pratica edilizia.

VERIFICA URBANISTICA

Analizzata la tipologia delle difformità e delle incongruenze rilevate ed in seguito a confronto con i Tecnici dell'Ufficio Comunale, si relaziona che le opere in difformità rilevate, secondo i tecnici comunali, dovranno essere regolarizzate con la **presentazione di un'istanza di sanatoria - permesso in sanatoria o SCIA in sanatoria**, in quanto nello stato di fatto ad oggi, rappresentato nell'Allegato A) Elaborati Grafici, si rilevano **alcune difformità rispetto all'ultima istanza edilizia presentata** che è la *"Comunicazione per opere realizzate in assenza e/o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività DIA del 03.03.2011 AC 268/2011"*.

Alcune delle differenze rilevate si possono configurare come **lievi differenze planimetriche dovute ad un rilievo eseguito con un più preciso strumento di misurazione** e pertanto ricadono nelle **tolleranze di rappresentazione**, mentre le **seguenti difformità risultano comunque da sanare** con la presentazione di un Permesso in sanatoria o SCIA in sanatoria, come riferito dall'Ufficio Tecnico:

Al piano interrato:

- **Creazione di locale lavatoio** al piano interrato al posto della cantina, indicata nella *"Comunicazione per opere realizzate in assenza e/o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività DIA del 03.03.2011 AC 268/2011"*, con spostamento della tramezza indicata nel progetto autorizzato per creare un locale lavatoio più ampio. Per il piano interrato si evidenziano inoltre alcune differenze di rappresentazione, in quanto i muri esterni non sono in realtà ortogonali come indicato dal tecnico nel 2011 e la bocca di lupo del locale lavatoio è spostata verso il muro perimetrale diversamente da come indicato, ma tali elementi per evidente tipologia costruttiva in muratura portante sono sempre stati con certezza in quella collocazione, pertanto trattasi di errore del rilievo presentato nell'anno 2011.
- **Differenza di altezza indicata nel piano interrato.** L'altezza rilevata nello stato di fatto è inferiore a quanto indicato nella *"Comunicazione per opere realizzate in assenza e/o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività DIA del 03.03.2011 AC 268/2011"* del 2011. La situazione fa presumere la realizzazione in fase di cantiere di un sottostante vespaio, che può aver alzato la quota pavimento riportata nella DIA 82/2007.

Al piano terra:

- Lieve **spostamento della finestra del disimpegno** esistente prima del bagno,
- Lieve **spostamento della finestra del ripostiglio**, che risulta traslata e più piccola di quanto indicato,
- Chiusura di **nicchia** nella sala da pranzo,
- Chiusura di nicchia dietro alla porta esistente all'inizio della scala, che collega con il piano interrato,

Al piano primo:

- Lieve **spostamento della finestra esistente nel vano doccia**, che risulta traslata e più piccola di quanto indicato, come anche quella del piano terra,
- Lieve **spostamento della finestra della camera**, in allineamento e nelle stesse modalità di quella del piano sottostante,
- Lievi differenze nelle **nicchie**,
- Spostamento della **tramezza tra disimpegno all'arrivo della scala e bagno**, in quanto il muro presenta nella realtà una risega,
- Creazione di **piccolo ripostiglio sopra alla scala** a cui si accede dalla camera da letto,

Risultano inoltre inseribili nella SCIA in sanatoria, come riferito dal tecnico comunale, le **opere relative alla creazione dei muretti di contenimento del terreno**, che esistono sul lato sinistro dell'immobile e che non compaiono nelle pratiche edilizie, come anche le differenze nelle altezze della quota cantina, dovute alla realizzazione di una presunta sopraelevazione della quota pavimento con vespaio.

Si esclude invece dalla trattazione il muro di contenimento terra in cemento armato che compare, senza essere oggetto di lavori ma come "preesistenza" unicamente rappresentata in sezione, nello stato di fatto nei rilievi della Dia 82/2007 ed anche in precedenza in maniera non esaustiva nei PdC 329/2006 e 365/2004 e pertanto del quale viene rilevata la presenza a partire da tal data.

Non è stata fornita alla CTU alcuna pratica edilizia relativa alla costruzione di tale manufatto, secondo quanto emerso dalla ricerca effettuata dall'ufficio archivio. Di conseguenza, potrebbe essere richiesta la sua regolarizzazione, con i relativi costi ad oggi non quantificabili, ma tale aspetto viene escluso da questa trattazione specifica, in quanto il manufatto risulta già esistente nelle sezioni dei P.d.C. rilasciati e non è stato indicato dagli uffici come un'opera da sanare durante gli incontri effettuati. Inoltre, poiché la struttura si estende anche dietro alle unità abitative adiacenti, la ctu segnala la possibilità di eventuali spese e adempimenti che, qualora richiesti in base ad una diversa interpretazione degli uffici, potrebbero coinvolgere anche le unità adiacenti.



Foto 23 : Confronto fra la situazione autorizzata e lo stato di fatto

SPECIFICITA' RILEVATE NELL'ESAME DELLE PRATICHE EDILIZIE

La scrivente CTU, a seguito dell'esame dell'ultimo precedente edilizio autorizzato, indicato dagli uffici come il più recente titolo rilasciato, ha riscontrato però, mediante un'attenta analisi documentale, alcune **evidenti incongruenze nell'iter dei passaggi** tra le pratiche presentate.

In particolare, tra il Permesso di Costruire n.329 del 06.11.2006 e la "Comunicazione per opere realizzate in assenza e/o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 03.03.2011 – AC 268/2011", che risulta essere l'ultimo titolo edilizio presentato. Tali incongruenze sono state discusse ed evidenziate con i tecnici comunali.

La "Comunicazione per opere realizzate in assenza e/o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività DIA del 03.03.2011 AC 268/2011" presentata dall'xxxx Xxxxxx su istanza dei proprietari Xxxxxx / xxxx riprende infatti la precedente Dia "Denuncia di inizio attività n.82 del 18/01/2007", che però **risulta incongruente per alcuni aspetti al precedente Permesso di costruire n.329 del 06.11.2006 ed al P.d.C 365/2004**, di cui costituisce variante, per quanto riguarda:

- Il terrazzo sopra la porta di ingresso che risultava nel P.d.C 329/2006 centrato sulla porta, invece che spostato sulla destra, come in effetti è nella realtà. Si precisa che nella DIA 82/2007 esso viene rappresentato correttamente e compare una dichiarazione del tecnico che riporta: "non era mai variata la sua posizione nel tempo",
- Lo spessore del muro del ripostiglio sul retro del fabbricato, che nelle tavole della Dia 82/2007 viene indicato di maggior spessore, mentre nel Permesso 329 del 06.11.2006 era rappresentato come una semplice e sottile muratura di pochi centimetri, senza che in progetto ne venga segnalata la modifica.
- Inoltre la scala di accesso sul lato sinistro dell'immobile sul Pdc 365/2004 compare in demolizione in prospetto ma non "in demolizione" nella pianta del piano primo,
- Nel P.d.C 365/2004 non vengono indicate le destinazioni di due locali al piano primo ed esistono alcune incongruenze nelle colorazioni delle parti in demolizione/ costruzione.

I tecnici presenti agli incontri riferiscono che, poiché la *Comunicazione per opere realizzate in assenza e/o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività (DIA)* (che è l'ultima istanza edilizia presentata) risulta effettivamente conclusa – con esito positivo dell'istruttoria da parte degli uffici e con il pagamento della sanzione amministrativa avvenuto in data 16/06/2022, come attestato dalla ricevuta fornita alla CTU dagli uffici – **si possa comunque ritenere valida ed efficace la Comunicazione per opere realizzate in assenza e/o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 03/03/2011 - AC 268/2011, senza considerare le incongruenze precedentemente** evidenziate tra le pratiche edilizie pregresse.

Ciò considerando che i permessi di costruire n. 365/2004 e n. 329/2006 sono stati effettivamente rilasciati dal Comune e hanno entrambi seguito l'istruttoria comunale, durante la quale eventuali mancanze

avrebbero dovuto essere rilevate e, se necessario, integrate prima del rilascio definitivo.

Tuttavia, alla luce della complessa situazione riscontrata, la CTU, con rigore, non può escludere che tale interpretazione possa essere modificata dagli uffici, i quali potrebbero richiedere in sede di istruttoria il pagamento di sanzioni/oneri corrispondenti, qualora all'epoca fossero stati erroneamente omissi.

Si relaziona inoltre che in data 23/02/2007 il Dirigente del Comune di Asti con comunicazione prot.22804 richiedeva ai Sig.ri Xxxxxx / xxxx ed agli altri titolari dei permessi delle tre particelle adiacenti che *“venga formalmente presentata la comunicazione di voltura dell'intestazione sottoscritta da tutti i titolari dei permessi di costruire corredata dalla seguente documentazione occorrente: dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativa alla proprietà dell'immobile”* per i permessi di costruire n.365 del 03/11/2004 e n.329 del 06/11/2006 per ristrutturazione edilizia ed ampliamento di fabbricato residenziale in Asti località Vallarone numero 82.

Dopo la segnalazione presentata presso gli uffici dalla CTU, in merito alla verifica dell'espletamento di tale richiesta, in data 14.01.25 si reperiva anche la richiesta di voltura n. 343/2007 del 11.04.2007, con la quale era stata domandata la voltura dei permessi P.d.C n.365/2004 e P.d.C n.329/2006 da parte di tutti i proprietari interessati.

Il responsabile dell'ufficio precisava che al tempo non veniva emesso uno specifico documento di voltura, da poter esibire tra gli allegati della perizia, ma che l'indicazione con scritta a mano sul foglio, indicava l'avvenuta positiva volturazione dei suddetti permessi con n. 343/2007 del 11.04.2007.

COSTI DELL'ISTANZA DI SANATORIA

Alla luce di quanto riportato e come riferito dai tecnici comunali durante gli incontri, ad oggi non è possibile quantificare con precisione i costi della sanatoria dell'immobile, che potrà essere effettuata tramite SCIA in sanatoria. Ciò è dovuto al fatto che **l'importo delle sanzioni viene determinato dagli Uffici comunali di Asti esclusivamente al momento della presentazione effettiva dell'istanza e nell'ambito dell'istruttoria che verrà svolta.**

A questo proposito, si richiama l'attenzione sulle specificità già evidenziate nella pagina precedente, dove la CTU ha illustrato le criticità riscontrate nelle pratiche edilizie pregresse e le relative problematiche. Qualora gli Uffici adottassero una diversa interpretazione, tali aspetti potrebbero comportare costi aggiuntivi, attualmente non quantificabili, e, in ultima istanza, eventuali trasformazioni non completamente regolarizzabili.

Per quanto concerne l'istanza di sanatoria, ai sensi dell'art. 37, comma 4, del D.P.R. 380/2001 (*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità*), in caso di opere realizzate in assenza o in difformità dalla SCIA, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile può ottenere la sanatoria mediante il pagamento di una somma determinata dal responsabile del procedimento, in base all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.

In base alle disposizioni introdotte dal "Decreto Salva Casa" del 2024, le sanzioni da corrispondere per la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria hanno subito un aumento secondo quanto indicato.

Oblazione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda

È importante notare che l'importo esatto della sanzione viene stabilito dagli Uffici comunali competenti al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria, in base all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente agli interventi realizzati. Pertanto, una quantificazione precisa dei costi può essere effettuata solo durante l'istruttoria relativa alla specifica richiesta di sanatoria.

Si segnala che, nell'ambito della suddetta istanza, per la realizzazione dei muretti in cemento armato in aree soggette a vincolo idrogeologico, è richiesta la presentazione della **pratica ai sensi della Legge 45/89**, in quanto l'area è classificata come soggetta a *Vincolo idrogeologico - Limite delle aree tutelate ai sensi del Regio Decreto 3267/1923*. Inoltre, potrebbero essere necessarie verifiche e progettazioni strutturali relative a tali interventi, con i conseguenti costi per pratiche e prestazioni professionali dei tecnici incaricati.

Tale aspetto sarà oggetto di valutazione da parte degli Uffici al momento della presentazione dell'istanza,

in base ai conteggi relativi agli scavi e al volume di terreno movimentato. Pertanto, ad oggi, i relativi costi non sono quantificabili.

Dopo la presentazione della SCIA in sanatoria dovrà essere eseguita una **variazione catastale di aggiornamento Docfa** per aggiornare la planimetria catastale attualmente caricata nella Banca Dati dell'Agenzia del Territorio, che non può essere eseguita anticipatamente in quanto le opere dovranno essere preventivamente oggetto della Scia in sanatoria.

Si rimanda per queste tematiche al Quesito 6) nel quale è descritta in dettaglio la procedura di aggiornamento.

In riferimento all'agibilità, si segnala che, per la presentazione dell'istanza di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), dovranno essere considerati anche i costi relativi alle eventuali messe a norma degli impianti e delle strutture, comprese le verifiche e i collaudi necessari, come già trattato a pagina 46).

Poiché il fabbricato deve risultare conforme alla normativa vigente al momento della presentazione dell'istanza (e non a quella in vigore all'epoca della ristrutturazione), per garantirne l'agibilità potrebbero rendersi necessari interventi di adeguamento. In particolare, alcuni impianti ed elementi, che erano conformi alle norme al termine dei lavori di ristrutturazione dell'unità abitativa (anno 2007), potrebbero oggi richiedere verifiche e aggiornamenti. Pertanto, sarà opportuno un controllo da parte di ditte e artigiani specializzati, considerando che la normativa tecnica ha potuto subire modifiche nel corso dei 18 anni trascorsi.

Per la tematica dell'agibilità, si evidenzia anche che le altezze dei locali risultano, in larga parte, inferiori ai minimi di legge, e questo aspetto potrebbe incidere sull'ottenimento del certificato.

Si segnala inoltre la necessità di verificare lo stato e la rispondenza alla norma del serbatoio interrato di GPL, che alimenta l'impianto di riscaldamento, il cui certificato di prevenzione incendi risulta scaduto. Sarà quindi necessario presentare l'istanza per il rinnovo del CPI per la normativa antincendio, che potrebbe richiedere eventuali adeguamenti normativi. A tale procedura sono associati costi specifici, tra cui il pagamento dei diritti di segreteria e delle parcelle del professionista incaricato della presentazione della SCIA antincendio presso il Comando dei Vigili del Fuoco. Quest'ultima è una pratica distinta rispetto a quella relativa alle opere edilizie, con relativi attuali diritti di segreteria di 204 euro e parcella professionale media per la SCA di circa 1.500 euro.

Per quanto concerne i costi, nel Comune di Asti, i diritti di segreteria per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ammontano attualmente a €100, importo che deve essere versato al momento della presentazione della pratica, indipendentemente dall'esito della stessa.

A questo costo si aggiungono le spese per la parcella del professionista, le certificazioni di conformità degli impianti, la relazione di idoneità statica e i collaudi strutturali, necessari per attestare la rispondenza dell'immobile ai requisiti richiesti dalla normativa vigente.

Dopo aver analizzato le operazioni da eseguire, la scrivente ha redatto un elenco delle voci di spesa che dovranno essere sostenute per le pratiche edilizie, catastali e di regolarizzazione normativa, come di seguito riportato:

Spese presunte da sostenersi per pratiche edilizie e catastali
Pagamento diritti di segreteria per presentazione della SCIA in sanatoria
Pagamento sanzione amministrativa per SCIA in sanatoria
Onorario del professionista per la presentazione della SCIA sanatoria,
Pagamento diritti di segreteria per la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità),
Onorario del professionista per la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità),
Onorario parcella professionista presentazione pratiche catastali (Docfa)
Diritti di segreteria per presentazione Docfa pratiche catastali
Pratiche relative al serbatoio interrato GPL (certificato CPI con relativa SCIA ed adempimenti correlati).
Onorari per aggiornamento dei certificati di conformità degli impianti presenti,
Onorari certificato di idoneità statica o collaudo delle strutture presenti,

L'incidenza di tali costi sarà conteggiata in via indicativa in un coefficiente di decremento, che verrà applicato al valore totale del bene, poiché, ad oggi, per le motivazioni già esposte, non è possibile quantificare in modo più dettagliato le sanzioni da corrispondere, come riferito dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Inoltre i diritti di segreteria potrebbero variare in base alle modifiche normative, come recentemente accaduto con l'aumento previsto dall'articolo 37, comma 4, del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, modificato dal Decreto-Legge n. 69 del 2024 (noto come "Decreto Salva Casa"), che ha comportato un aumento delle sanzioni relative alla SCIA.

Dal suddetto coefficiente di decremento deriva un importo che è stato sottratto al valore dell'immobile, che tiene conto delle difformità e delle incongruenze riscontrate nella situazione documentale, precisando che il decremento è indicativo, trattandosi di spese quantificabili solo all'atto della presentazione, come indicato dal Comune di Asti, e quindi potrebbe coprire in tutto od in sola quota parte le spese da sostenersi, anche in funzione delle possibili diverse interpretazioni dell'ufficio ricevente, nonché delle parcelle dei professionisti che hanno quotazioni variabili a seconda del professionista.

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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”;

Il compendio oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un'immobile a destinazione residenziale identificato al NCEU al Foglio 71 particella 986 con i lotti limitrofi identificati al NCT al foglio 71 particelle 953-955-961-966 , pertanto verrà definito un unico lotto, in quanto trattasi dei lotti strettamente limitrofi al fabbricato ed inseriti nella stessa cinta dell'unità immobiliare, pertanto essi non sarebbero vendibili separatamente dall'unità immobiliare.

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”;

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono di proprietà:

- per la quota di 1/2 del Sig. Xxxxxxx xxxxxxxx,
- per la quota di 1/2 della Sig.ra Xxxxxxx xxxxxxxxxxxx,

coniugati in data 25/07/2009 nel Comune di Xxxxxx, in regime di separazione dei beni, come riportato nell'estratto di matrimonio e nei documenti agli atti Allegato 8).

I beni vennero acquistati dai coniugi *“in comune tra loro e pro indiviso in parti uguali”* come viene precisato nell'atto di provenienza del 17/11/2006 del Notaio Dott. Xxxxxxx xxxx Rep. 28260 Raccolta 8813.

Ogni unità immobiliare oggetto di procedura è stata pignorata quindi complessivamente per l'intero considerando la suddetta somma delle quote.

Per il compendio immobiliare 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 30/08/2024 e di cui si riporta riscontro all'Allegato F) è emerso che non esistono contratti di locazione registrati per i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

In seguito al sopralluogo del 30/10/2024 è emerso che l'unità immobiliare è abitata dal Sig. Xxxxxxx xxxxxxxx e dalla Sig.ra Xxxxxxx xxxxxxxxxxxx con la figlia Xxxxxxx xxxx xxxxxx, come da certificati di stato di famiglia e di residenza riportati all'Allegato 7).

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 4) i Sig.ri Xxxxxxx xxxxxxxx e Xxxxxxx xxxxxxxxxxxx sono ad oggi coniugati dalla data del xxxxxxxx. Pertanto non ricorre la casistica di cui al presente Quesito.

L'immobile oggetto di procedura, come indicato al precedente Quesito 11), risulta abitato dai Sig.ri Xxxxxxx xxxxxxxx e Xxxxxxx xxxxxxxxxxxx, con la figlia Xxxxxxx xxxx xxxxxx, come risulta dal certificato di stato di famiglia emesso dal Comune di Asti in data 28.10.2024, riportato all'Allegato 7).

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 il compendio immobiliare, distinti a seconda delle particelle catastali.

Foglio 71 particella 986 NCEU Comune di Asti

- Destinazioni Urbanistiche : AGRICOLA - Area Agricola
- Vincoli:
 - FASCE STRADE - Limite delle fasce di rispetto da strade
 - VINCOLO IDROGEOLOGICO - Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923
- Classi di Sintesi:
 - CLASSE_2A - CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone
- Edifici area agricola - L_D:
 - D - Zona L - Tipologia D - n.edificio 148°
- Acustica: ACUSTICA_3 - Classificazione Acustica: 3

Foglio 71 particella 953 NCT Comune di Asti

- Destinazioni Urbanistiche : AGRICOLA - Area Agricola
- Vincoli:
 - VINCOLO IDROGEOLOGICO - Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923
- Classi di Sintesi:
 - CLASSE_2A - CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone
 - CLASSE_3A1 - CLASSE_3A.1 - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti
- Acustica: ACUSTICA_3 - Classificazione Acustica: 3

Foglio 71 particella 955 NCT Comune di Asti

- Destinazioni Urbanistiche : AGRICOLA - Area Agricola
- Vincoli:
 - FASCE STRADE - Limite delle fasce di rispetto da strade



- VINCOLO IDROGEOLOGICO - Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923
- Classi di Sintesi:
 - CLASSE_2A - CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone
- Acustica: ACUSTICA_3 - Classificazione Acustica: 3

Foglio 71 particella 961 NCT Comune di Asti

- Destinazioni Urbanistiche : AGRICOLA - Area Agricola
- Vincoli:
 - FASCE STRADE - Limite delle fasce di rispetto da strade
 - VINCOLO IDROGEOLOGICO - Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923
- Classi di Sintesi:
 - CLASSE_2A - CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone
 - CLASSE_3A1 - CLASSE_3A.1 - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti
- Acustica: ACUSTICA_3 - Classificazione Acustica: 3

Foglio 71 particella 966 NCT Comune di Asti

- Destinazioni Urbanistiche : AGRICOLA - Area Agricola
- Vincoli:
 - FASCE STRADE - Limite delle fasce di rispetto da strade
 - VINCOLO IDROGEOLOGICO - Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923
- Classi di Sintesi:
 - CLASSE_2A - CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone
- Acustica: ACUSTICA_3 - Classificazione Acustica: 3

Si rimanda all'Allegato 3) Estratto di PRGC per gli estratti completi del Piano Regolatore con i relativi estratti di mappa del PRGC.

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 unifamiliare pertanto non ricorre la casistica condominiale.

Non sono stati rilevati procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato successivi all'Atto di pignoramento del 13/09/2023 Rep. 3188/2023 trascritto in data 04/10/2023 Registro Particolare 6842 Registro Generale 8718.



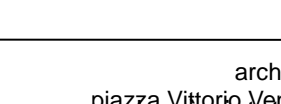


RISPOSTA AL QUESITO 15)

*“**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 e dei



terreni limitrofi.

La superficie commerciale, che compare nelle valutazioni a seguire, è stata determinata in dettaglio nella tabella in risposta al Quesito 3).

**Determinazione del valore dell'unità immobiliare residenziale in Loc. Vallarone 83A, Asti (AT)
NCEU Fg.71 part.986 e dei terreni NCT Fg.71 part.953-955-961-966**

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'Agenzia 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 **I'O.M.I Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** riporta per la "zona extraurbana/zona rurale" della quale Loc. Vallarone fa parte:

- per abitazioni civili in condizioni normali, un valore minimo di 430 euro/mq ed un valore massimo di 640 euro/mq.
- per abitazioni di tipo economico in condizioni normali, un valore minimo di 330 euro/mq ed un valore massimo di 480 euro/mq.
- per ville e villini in condizioni normali, un valore minimo di 980 euro/mq ed un valore massimo di 1.450 euro/mq.

Il Borsino immobiliare riporta per la "zona rurale":

- per le abitazioni civili in buono stato,
un valore minimo di 380 euro/mq per ubicazione in 2° fascia di minor pregio ed un valore massimo di 870 euro/mq per ubicazione in 1° fascia di maggior pregio.

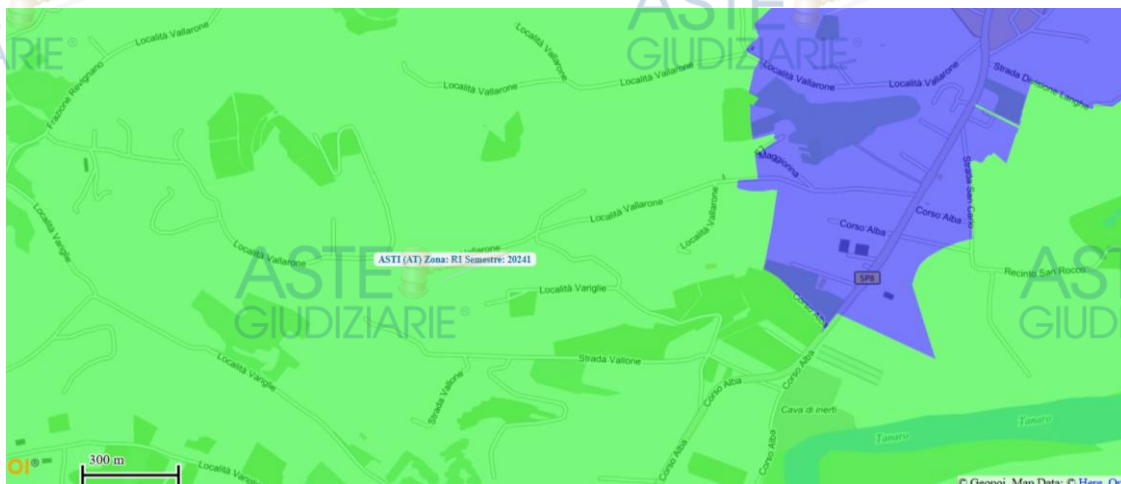


Foto 24: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ASTI

Comune: ASTI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA%20RURALE

Codice zona: R1

Microzona: 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	430	640	L	2,6	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	330	480	L	2,1	3	L
Ville e Villini	Normale	980	1450	L	2,8	4	L

Stampa

Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

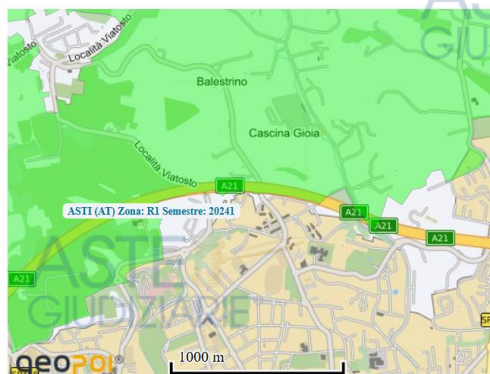
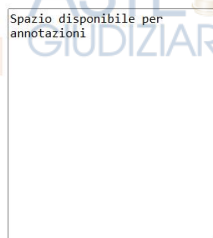


TABELLA VALORI OMI

OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO O.M.I (anno 2024- semestre 1)							
Provincia: Asti Comune: Asti Fascia/zona: Extraurbana/zona 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	430	640	L	2,6	3,7	L
Abitazioni civili di tipo economico	NORMALE	330	480	L	2,1	3	L
Ville e villini	NORMALE	980	1450	L	2,8	4	L

TABELLA: Valori di riferimento dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I



Foto 25: Estratto planimetria Borsino Immobiliare

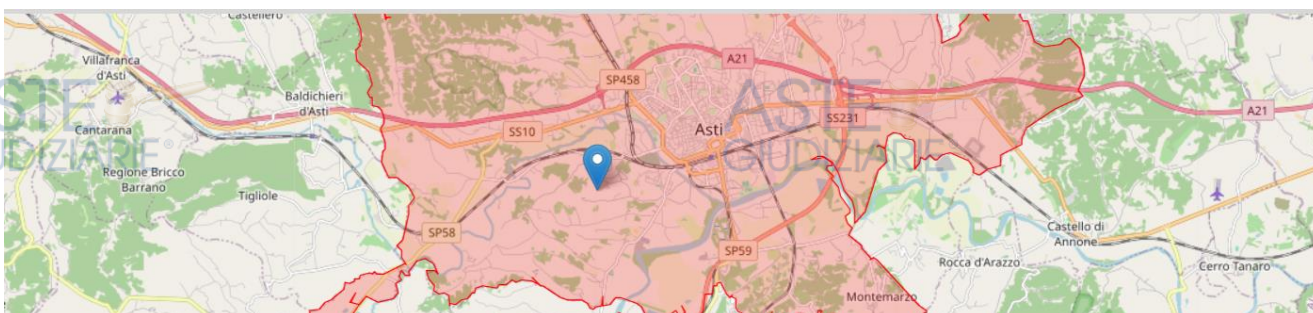


Foto 26: Estratto planimetria Borsino Immobiliare

TABELLA VALORI BORSINO (interrogazione del 02.01.2025)

BORSINO IMMOBILIARE		
Zona: ZONA RURALE		
Abitazioni in stabili di 1° fascia		
Valore minimo Euro 539	Valore medio Euro 704	Valore massimo Euro 870
Abitazioni in stabili di fascia media		
Valore minimo Euro 411	Valore medio Euro 542	Valore massimo Euro 672
Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Valore minimo Euro 380	Valore medio Euro 466	Valore massimo Euro 553
Ville&villini		
Valore minimo Euro 900	Valore medio Euro 1.192	Valore massimo Euro 1.484

TABELLA: Valori di riferimento del Borsino Immobiliare

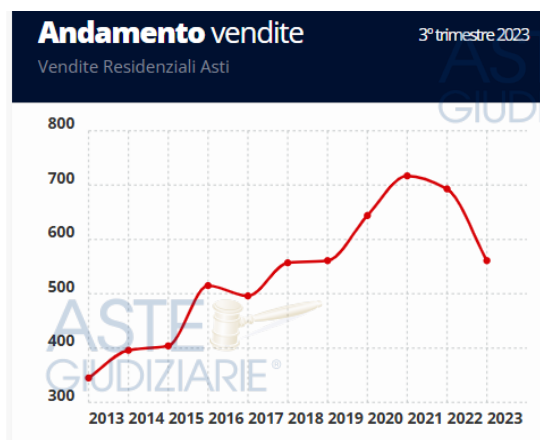
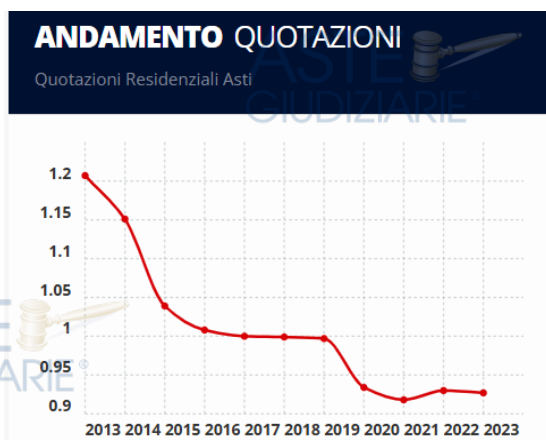


Foto 27: Andamento Mercato Immobiliare Asti Fonte Borsino immobiliare.it



Per effettuare una corretta valutazione del bene, la scrivente **ha raccolto tutti i dati disponibili al fine di analizzare la situazione di mercato nell'area di riferimento.**

Per quanto riguarda il mercato immobiliare generale, si rileva che esso è fortemente influenzato dall'**andamento economico, attualmente non particolarmente favorevole.**

Inoltre, la **riduzione dei benefici fiscali** per le ristrutturazioni ha contribuito ad un calo delle vendite e delle quotazioni.

L'analisi del grafico reperito dalla CTU nella Banca Dati del Borsino Immobiliare "*Andamento delle Quotazioni Immobiliari ad Asti*" mostra infatti chiaramente che dall'anno 2013 in poi il valore degli immobili ha subito un calo significativo.

Il prezzo "medio" era superiore a 1,2 (€/mq in migliaia) nel 2013 ed è sceso progressivamente, con un'accelerazione nel 2016-2017.

Intorno al 2019, il mercato ha toccato un minimo, seguito da una lieve ripresa nel 2021-2022. Tuttavia, il valore rimane stabile tra 0,9 e 1,0, ben al di sotto dei livelli iniziali del 2013.

Per quanto concerne l' "*Andamento delle Vendite Immobiliari*" si rileva che dal 2013 al 2019, il numero delle vendite è aumentato in modo costante, segno di una ripresa della domanda.

Dopo il 2022, si nota un calo delle vendite, che nel 2023 tornano attorno ai 600 immobili venduti.

Per quanto riguarda l'andamento della variazione del "*Valore degli Immobili*" dal 2006 ad oggi, si riferisce che non sono disponibili dati antecedenti al decennio.

Non avendo dati diretti dal 2006, possiamo stimare il trend basandoci sulle informazioni dal 2013.

Nel 2013, il valore medio era circa 1,2 €/mq mentre oggi è attorno a 0,9-1,0 €/mq.

Questo suggerisce una perdita di valore del 25%-30% circa dal 2013 ad oggi.

Considerando che il periodo 2006-2012 è stato caratterizzato da una crisi immobiliare generalizzata in Italia, è probabile che la perdita complessiva di valore dal 2006 ad oggi sia ancora maggiore, stimabile attorno al 30/35%.

Stante quanto precede, è possibile affermare che il valore corrisposto per l'immobile nell'anno di acquisto 2006 abbia subito una diminuzione significativa negli anni successivi, come evidenziato dai grafici sopra riportati.

Si rileva inoltre che sebbene i valori medi riportati siano decisamente più "alti" del caso in esame, perché si riferiscono ai valori medi della città di Asti e quindi anche al centro ed a zone con quotazione maggiore e non nello specifico alla zona periferica di cui Loc. Vallarone fa parte, essi sono comunque significativi per il trend di mercato, in quanto **la perdita di valore degli immobili nel decennio è comune a tutte le tipologie** ed anzi spesso essa è ancor più significativa nei beni di minor pregio, in quanto i beni di lusso e maggior pregio ordinariamente mantengono meglio il loro valore intrinseco di mercato.





A Novembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 964

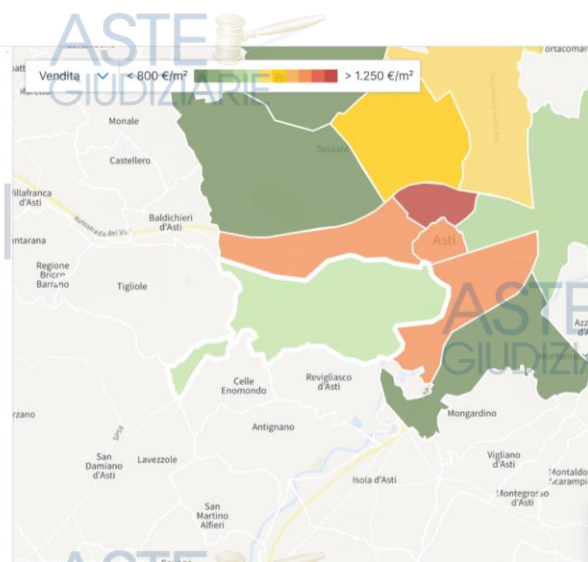


Foto 28: Andamento Mercato Immobiliare Asti [Fonte Immobiliare.it]
Andamento dei prezzi degli immobili

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Corso Alba, Variglie, Vagliero, sia in vendita sia in affitto.

Questa tendenza studiata sui grafici disponibili è stata poi confermata da un'approfondita **ricerca condotta presso agenzie immobiliari locali**, volta a verificare i valori di transazione aggiornati e l'andamento delle vendite nella zona.

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

Per ulteriore confronto è stata effettuata anche **un'analisi degli immobili ad oggi attualmente posti in vendita nell'area di riferimento nei portali di pubblicità immobiliare**.

Tali cifre non vengono ordinariamente considerate dalla scrivente come valori direttamente comparabili, perché costituiscono 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.

In questo caso purtroppo non sono stati ritrovati dei riferimenti, che siano strettamente pertinenti con l'immobile in esame, in quanto gli immobili che risultano in vendita nei dintorni sono ad oggi una villa storica ed una casa padronale d'epoca con parco secolare, che per tipologia completamente diversa, nonché per il maggior valore e pregio, non sono conformi ed utili al caso in esame, oltre ad appartamenti siti nella zona limitrofa di Corso Alba, anch'essi differenti nella tipologia e nella loro collocazione, pertanto i dati raccolti sono risultati in questo caso purtroppo poco significativi.

A seguire è stata anche eseguita dalla CTU una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate per la consultazione delle "Schede OMI **Consultazione valori immobiliari dichiarati**" per la zona di riferimento ma anche in questo caso gli immobili di cui compaiono le schede si trovano situati nella

zona più prospiciente a Corso Alba e sono di differente tipologia in quanto trattasi in prevalenza di appartamenti.

Pertanto questa ricerca, seppure eseguita dalla CTU in dettaglio, si è rivelata purtroppo poco esaustiva, in quanto essendo la densità abitativa non elevata in Loc. Vallarone, risultano anche “non frequenti” le compravendite da poter consultare come riferimento.

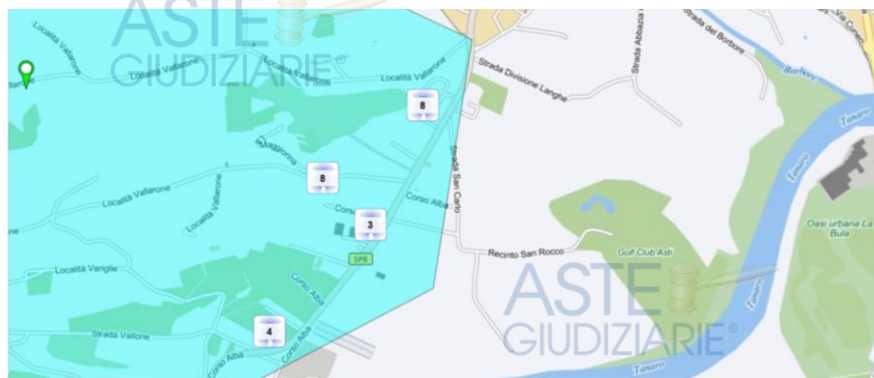


Foto 29: Interrogazione Agenzia delle Entrate Consultazione valori immobiliari dichiarati

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

- 1) **Materiali di costruzione** del fabbricato di ordinaria qualità,
- 2) Presenza di **area esterna cintata** con accesso diretto alla strada pubblica,
- 3) Unità immobiliare libera su tre lati ed **in aderenza** per quanto concerne il lato ovest ad altra unità immobiliare,
- 4) **Condizione di mercato** attuale, con valori in calo per la situazione economica e riduzione dei bonus fiscali in ambito edilizio;
- 5) **Stato dell'immobile** che si presenta ad oggi come un'unità immobiliare con alcuni lavori di manutenzione da eseguire,
- 6) **Accessibilità e collocazione** in posizione periferica nel comune di Asti, in Località Vallarone, trattasi di una valle in posizione non particolarmente esposta alla luce e non in posizione dominante,
- 7) **Distanza dai servizi** e necessità di automezzo per accedere ai negozi ed ai servizi di prima necessità,
- 8) **Unità immobiliare che si sviluppa su 3 distinti piani**, con presenza di scala interna di collegamento fra i vari piani,
- 9) **Accesso** non particolarmente agevole all'unità immobiliare, con **strada non asfaltata**, a partire dalla strada pubblica,
- 10) **Assenza di box auto chiuso** per l'unità immobiliare o di riparo per autovetture,

- 11) **Fenomeni di umidità** da risolvere al piano interrato e terra (con efflorescenze saline visibili nella doc. fotografica Foto 50-46-26);
- 12) **Esposizione** poco luminosa in vallata;
- 13) **Altezze dei locali interni che si rivelano inferiori a 2.70 metri** (sala 2,55/2,65; cucina 2,55/2,55, camera 2,25/2,35, bagno 2,38/2,15,etc.) e che non si rivelano particolarmente ariose. Ciò è dovuto alla natura dell'edificio preesistente, le cui altezze sono inferiori agli standard normativi ad oggi vigenti.
- 14) **Specificità legate alle reti:** assenza di collegamento alla fognatura pubblica, con la presenza di due fosse Imhoff da verificare. Inoltre, il serbatoio GPL per l'impianto di riscaldamento deve essere sottoposto a CPI (vedi specifiche nei Quesiti 3 e 8).

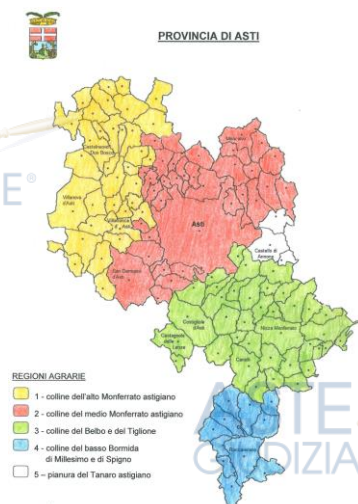
Le considerazioni sopra esposte e le ponderazioni di tutti i valori e delle hanno determinato per l'unità immobiliare un valore di **700 euro** al metro quadrato, che deriva dai valori medi dei Borsini e dei dati reperiti, al quale sono stati applicati:

- **Un coefficiente riduzione di 0,05** per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché alla possibile esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente conosciuti ai sensi art. 568 C.p.c.,
- **Un coefficiente di decremento pari a 0,10** che tiene conto dei seguenti fattori:
 - **situazione di mercato attuale, condizioni di manutenzione del fabbricato** e caratteristiche evidenziate dal p.to 4 al 14 dell'elenco a pag. 70 della perizia,
- **Un coefficiente di decremento pari a 0,20** che tiene conto dei seguenti fattori:
 - **presenza di difformità edilizie con indeterminabilità ad oggi dei costi finali di sanatoria** per le tematiche indicate al Quesito 8), **manca di agibilità** con altezze inferiori ai minimi come trattato nel Quesito 8) e **verifica impianto GPL con richiesta di relativo CPI** con relative spese.

Si specifica che i diritti di segreteria e le parcelle professionali per le pratiche edilizie e catastali, che sono indicate nell'elenco a pagina 59), possono variare in base a cambiamenti normativi e alla scelta dei professionisti sul mercato. Il CTU ha quindi applicato questo coefficiente correttivo per stimare l'incidenza e la presenza certa di questi costi da sostenersi, ma l'importo finale potrebbe essere superiore o inferiore a quanto indicato, a causa di possibili modifiche normative e/o diverse interpretazioni degli uffici comunali anche per le incongruenze riscontrate nelle pratiche precedenti.

Per i terreni è stato assunto un valore di 1 euro al metro quadrato per il bosco misto e di 2 euro al metro quadrato per i lotti più pianeggianti vicini all'immobile, effettuando una verifica dei VAM Valori Agricoli Medi della Commissione Espropri - Regione Agraria n.2 di cui il Comune di Asti fa parte (Foto 30-31) e considerando però il loro maggior valore, rispetto a quanto indicato genericamente in tabella, in quanto trattasi di terreni adiacenti all'immobile, cintati tra loro nella medesima proprietà.

Colture	Valore Agricolo (Euro/Ha) - Reg. Agraria 2 - anno 2023
	REGIONE AGRARIA n. 2 = colline del medio Monferrato astigiano: Antignano, Asti, Baldichieri d'Asti, Calliano, Camerano Casasco, Casorzo, Castagnole Monferrato, Xxxxxxxx, Castellero, Celle Enomondo, Chiusano d'Asti, Cinaglio, Corsione, Cossombrato, Cunico, Xxxxxx, Grana, Grazzano Badoglio, Moncalvo, Montechiaro d'Asti, Montemagno, Montiglio Monferrato parte (ex territori di Colcavagno e Scandeluzza), Penango, Portacomaro, Revigliasco d'Asti, San Damiano d'Asti, San Martino Alfieri, Scurzolengo, Settime, Soglio, Tigliole, Tonco, Viarigi, Villa San Secondo.
BOSCO CEDUO	3308
BOSCO D'ALTO FUSTO	8666
BOSCO MISTO	4167
FRUTTETO	24386
INCOLTO PRODUTTIVO	598
NOCCIOLETO	12790
ORTO	45665
ORTO IRRIGUO	45665
PASCOLO	1060
PASCOLO CESPUGLIATO	1060
PRATO	15973
PRATO IRRIGUO	31632
SEMINATIVO	15973
SEMINATIVO ARBORATO	15973
SEMINATIVO IRRIGUO	32051
VIGNETO	18126



Mappa delle Regioni Agrarie

Foto 30-31: Tabella dei Valori Agricoli Medi Commissione Regionale Espropri anno 2023 (ultimo anno disponibile)

Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima dell'unità abitativa (NCEU Fg.71 part. 986)			
Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Unità abitativa (fg.71 part.986)	230	700	euro 161.000,00

Valore unità abitativa	euro	161.000,00	-
<i>A dedurre coefficiente riduzione (0,05) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente conosciuti ai sensi art. 568 C.p.c</i>	euro	8.050,00	-
<i>A dedurre coefficiente riduzione (0,10) per situazione di mercato attuale, condizioni di manutenzione del fabbricato e per le caratteristiche evidenziate dal p.to 4 al 14 dell'elenco a pag. 70 della perizia</i>	euro	16.100,00	-
<i>A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,20) per presenza di difformità edilizie con indeterminabilità ad oggi dei costi finali di sanatoria per le tematiche indicate al Quesito 8), per mancanza di agibilità con altezze inferiori ai minimi e per verifica impianto GPL con richiesta di relativo CPI con relative spese.</i>	euro	32.200,00	=
TOTALE	euro	104.650,00	

Tabella per la determinazione del valore di stima dei terreni (NCT Fg. 71 part. 953-955-961-966)			
Destinazione	Superficie (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Terreno (fg.71 part.953) bosco misto	310	1,00	euro 310,00 +
Terreno (fg.71 part.955) prato	30	2,00	euro 60,00 +
Terreno (fg.71 part.961) prato	690	2,00	euro 1.380,00 +
Terreno (fg.71 part.966) prato	780	2,00	euro 1.560,00 =
TOTALE		euro	3.310,00

LOTTO UNICO		Valore complessivo (euro)	
Unità abitativa (NCEU Fg.71 part. 986)	euro	104.650,00	+
Terreni (NCT Fg.71 part. 953-955-961-966)	euro	3.310,00	=
TOTALE IMPORTO STIMA PER IL LOTTO	euro	107.960	
arrotondato	euro	108.000	

La CTU, in relazione agli importi derivanti dall'applicazione dei coefficienti di decremento e alle spese indicate per le regolarizzazioni, precisa che tali importi devono intendersi come indicativi.

Questo perché - come riferito dagli uffici competenti - le sanzioni verranno definite esclusivamente al momento effettivo dell'istruttoria e non in via anticipata, in conformità alla normativa vigente alla data di presentazione effettiva dell'istanza. Tale normativa potrebbe subire modifiche con eventuali aumenti ad oggi non prevedibili, come recentemente accaduto con Decreto-Legge 29 maggio 2024, n. 69, noto come "Decreto Salva Casa", convertito con modificazioni dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105 per la SCIA, che ha comportato un aumento delle sanzioni.

Analogamente, i diritti di segreteria per la presentazione delle pratiche potrebbero subire variazioni, così come le parcelle dei singoli professionisti, le quali possono differire in maniera significativa in base alle tariffe applicate nel libero mercato.

Pertanto, si precisa che gli importi indicati per le spese presunte per le difformità edilizie possono variare, anche in aumento, per le suddette motivazioni, in maniera non dipendente dall'attività della CTU. Si raccomanda quindi di contattare direttamente l'ufficio ricevente per verificare l'eventuale sopravvenienza di modifiche normative o differenti interpretazioni da parte dell'amministrazione ricevente, anche alla luce della situazione riscontrata e descritta in dettaglio al Quesito 8).

Si evidenzia, infine, che la verifica urbanistica è stata effettuata sulla documentazione fornita dagli uffici e citata al Quesito 8), secondo la richiesta di accesso agli atti presentata dalla CTU. Di conseguenza, la scrivente non assume alcuna responsabilità riguardo a pratiche eventualmente non fornite e/o non rintracciate dagli uffici comunali, in base alla ricerca interna da essi effettuata.

Schema riassuntivo dei valori di stima per il compendio pignorato

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

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO (arrotondato): euro **108.000**

La sottoscritta ha quantificato in **€ 108.000 (diconsi centoottomila 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'Agencia 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 degli immobili pignorati comporta vendita soggetta al pagamento di imposta di registro.

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

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 Asti (AT) al Fg.71 part. 986 in Loc. Vallarone 83A, 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 in data 25/11/2024 è emerso che esisteva Attestato di prestazione energetica per la suddetta unità immobiliare, redatto in data 17/03/2015 con scadenza al 17/03/2025.

Pertanto, considerando la vicina scadenza del suddetto attestato ed il cambio della caldaia avvenuto nel 2021, che rende comunque necessaria la redazione di un nuovo attestato, la scrivente ha provveduto a redigere il nuovo Attestato di Prestazione Energetica in data 13/02/2025, con n. 20251013740001, riportato nell'Allegato 9).

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 scorporabili 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, 07/03/2025



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.

