

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 23/2019

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA :

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

CREDITORE INTERVENUTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE :

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PERITO ESTIMATORE :

ASTE
GIUDIZIARIE®

GHIDONE GEOM. ARCH. ANDREA

Loc. Bramairate 165 – 14010 ASTI

C.F. : GHD NDR 75 M06 A479C - P. IVA : 01195970056

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Asti al numero 1229

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Asti al numero 717

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Asti al numero 87

Tel./fax. 0141 29.51.20 - Cell. 349 80.60.376

E-mail : info@ghidone.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO 1.....	3
QUESITO 2.....	5
QUESITO 3.....	10
QUESITO 4.....	22
QUESITO 5.....	22
QUESITO 6.....	22
QUESITO 7.....	26
QUESITO 8.....	36
QUESITO 9.....	44
QUESITO 10.....	44
QUESITO 11.....	47
QUESITO 12.....	47
QUESITO 13.....	47
QUESITO 14.....	48
QUESITO 15.....	48
QUESITO 16.....	60
QUESITO 17.....	61
ELENCO ALLEGATI.....	65

Il sottoscritto Ghidone Geom. Arch. Andrea, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Asti al numero 717 di posizione, ed al Collegio dei Geometri al numero 1229, con studio tecnico sito in Asti, Loc. Bramairate n. 165, avendo ricevuto incarico dall'Ill.mo Dott. OMISSIS, Giudice per l'Esecuzione Immobiliare n. 23/2019 (poi sostituito dal Dott. OMISSIS), espone di seguito i quesiti formulati nell'udienza del 18 settembre 2019, con le relative risposte :



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; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

----- RISPOSTA -----

Il sottoscritto, a seguito dell'esame della documentazione presente nel fascicolo, ha segnalato al G.E., una incongruenza nel pignoramento, infatti l'unità immobiliare identificata al Foglio 10 mappale 173 subalterno 3 del Comune di Cassinasco risultava gravata da usufrutto, pertanto l'esecutata era titolare della nuda proprietà, mentre il pignoramento colpiva la piena proprietà.

A seguito della segnalazione del sottoscritto, il G.E. Dott. OMISSIS fissava udienza al 21-10-2019 per sentire le parti ed il CTU su quanto segnalato.

In data 3 ottobre 2019, il creditore OMISSIS chiedeva la sospensione della procedura.

In data 8 ottobre 2019, la OMISSIS presentava istanza di intervento nella procedura esecutiva.

Nell'udienza del 21 ottobre 2019 il G.E., su richiesta del creditore procedente sospendeva il processo e le operazioni peritali.

In data 30 dicembre 2020 veniva sostituito il G.E. Dott. OMISSIS con il Dott. OMISSIS.

In data 29 giugno 2021 il creditore OMISSIS rivolgeva istanza al G.E. affinché volesse riassumere l'esecuzione immobiliare 23/2019 e fissare un'udienza di comparizione delle parti al fine di dirimere le questioni sollevate dal CTU in merito alla effettiva titolarità in capo alla Sig.ra OMISSIS dei beni oggetto di pignoramento.

In data 13 luglio 2021, preso atto dell'istanza da parte del creditore, il G.E. fissava udienza di comparizione delle parti per il 4 ottobre 2021.

Nell'udienza del 04 ottobre 2021, il creditore intervenuto faceva presente che a seguito della segnalazione del CTU si era provveduto a notificare un secondo pignoramento in via di iscrizione, chiedendo la prosecuzione delle operazioni peritali e la fissazione di una nuova udienza per la riunione delle due procedure. Il G.E. disponeva la prosecuzione delle operazioni peritali e fissava una nuova udienza per il 14 febbraio 2022.

In data 07 ottobre 2021 l'esecuzione immobiliare 191/2021 veniva riunita alla 23/2019.



A seguito delle disposizioni del G.E., il sottoscritto CTU riprendeva le operazioni peritali inviando "raccomandata uno" n. 05076282200-2 in data 03 dicembre 2021 e "raccomandata uno" n. 05076282201-3 in data 13 dicembre 2021 fissando l'inizio delle operazioni peritali prima al 13 dicembre e poi al 27 dicembre 2021 alle ore 9.00. Entrambe le raccomandate sono state restituite al mittente per "compiuta giacenza".

In data 24 dicembre 2021 e 29 dicembre 2021 il CTU contattava il legale del debitore a mezzo posta elettronica ordinaria e certificata, dopo vari tentativi di contatto telefonico senza mai ricevere risposta sia telefonica che a mezzo posta elettronica.

A seguito di richiesta agli uffici del Comune di Cassinasco, il sottoscritto CTU ha potuto contattare telefonicamente il Sig. OMISSIS, titolare di diritto di abitazione su un'unità immobiliare oggetto di pignoramento, il quale ha consentito l'accesso agli immobili in data 29 gennaio 2022.

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto pertanto in data 29 gennaio 2022 alle ore 9.15 e si è concluso alle ore 17.00 del medesimo giorno.

A seguito di questo primo sopralluogo, il sottoscritto CTU ha rilevato la presenza di immobili non censiti catastalmente e quindi non inseriti nel pignoramento. Vista la complessità delle operazioni da eseguire, il CTU ha richiesto in data 04 febbraio 2022 una proroga di mesi 6 per poter concludere le operazioni peritali.

In data 14 febbraio 2022 il GE accordava al CTU la proroga richiesta fissando per il 24 ottobre 2022 l'udienza per la vendita, successivamente anticipata al 18 ottobre 2022.

A seguito di quanto evidenziato nel primo sopralluogo, allo scopo di meglio definire le dimensioni e la posizione dei fabbricati non presenti in banca dati catastale, il CTU ha effettuato un secondo sopralluogo in data 26 marzo 2022 rilevando tutti i fabbricati in proprietà all'esecutata mediante strumentazione GPS e stazione totale. Questa operazione è stata effettuata allo scopo di fornire al G.E. una situazione chiara di quanto presente in loco al fine di poter valutare una estensione del pignoramento ai beni non censiti.

In data 11 aprile 2022, dopo aver elaborato graficamente le risultanze del rilievo eseguito in loco, ha segnalato al G.E. la presenza dei fabbricati non censiti allegando planimetria con il corretto posizionamento di tutti i fabbricati.

Nella medesima segnalazione, il CTU evidenziava alcune criticità tra cui la possibilità di estendere il pignoramento agli immobili non censiti ed interrompeva le operazioni in attesa di comunicazioni da parte del G.E.

In data 22 aprile 2022 il creditore intervenuto instava affinché il CTU procedesse alla valutazione degli immobili regolarmente accatastrati e, al termine di questa operazione, all'accatastramento di quelli esistenti e non regolarizzati.

Vista l'impossibilità di procedere con gli accatastramenti in maniera disgiunta, come segnalato dal CTU in risposta all'istanza del creditore intervenuto, il G.E. rigettava l'istanza del creditore disponendo che lo stesso prendesse posizione sulla prosecuzione dell'esecuzione.

A seguito di disposizione del G.E. in data 27 luglio 2022 in cui chiedeva al CTU di proseguire con le operazioni peritali e memoria del creditore intervenuto in data 01 agosto 2022 in cui il creditore stesso manifestava l'intenzione di proseguire con l'esecuzione immobiliare, il CTU ha ripreso le operazioni peritali.

Nel corso dell'udienza del 18 ottobre 2022, il CTU, non avendo potuto completare le operazioni peritali, ha richiesto una ulteriore proroga di 90 giorni.

A seguito del deposito della bozza di relazione, il sottoscritto CTU ha evidenziato un'incongruenza tra la sentenza di separazione e la relativa nota di trascrizione. Infatti nella sentenza veniva assegnato al Sig.

OMISSIS, il diritto di abitazione sull'immobile identificato con il subalterno 3 della particella 173, mentre nella nota il diritto veniva riportato come usufrutto.

Nel corso dell'udienza del 21 marzo 2023 il G.E. rilevava come la correzione della nota di trascrizione errata fosse prioritaria rispetto a qualsiasi altra operazione, intimando ai creditori di attivarsi in tal senso.

Con nota di trascrizione n. 6 del 13-04-2023, è stato correttamente indicato il diritto di abitazione sul subalterno 3 della particella 173, a favore del Sig. OMISSIS, in sostituzione del diritto di usufrutto erroneamente indicato nella nota di trascrizione del 2009.

Con nota di trascrizione n. 1 del 14-11-2023, è stato trascritto il pignoramento di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 197/2023 che contiene la corretta indicazione dei riferimenti catastali e dei diritti pignorati. Al momento della redazione della presente relazione peritale, l'esecuzione immobiliare n. 197/2023 non è ancora stata riunita alla 23/2019.

Secondo quanto disposto dal G.E. in data 14-05-2024, la presente relazione di stima non include l'immobile censito al NCEU al Foglio 3 particella 173 subalterno 3 (ed i subalterni derivanti dallo stesso sub. 3 a seguito di variazioni catastali, ossia i sub. 10,11,12) del Comune di Cassinasco in quanto a seguito dell'udienza del 31-10-2022 lo stesso G.E. aveva disposto la cancellazione del pignoramento su tale immobile.

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 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'art. 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 delle 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;

RISPOSTA

Il sottoscritto ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., trovandola idonea e completa in ogni sua parte.

Il CTU ha però ritenuto di segnalare in data 21-09-2019, una anomalia nel pignoramento, in quanto l'immobile identificato catastalmente al Foglio 10 – particella 173 – subalterno 3 del Comune di Cassinasco, era stato pignorato per la piena proprietà, mentre l'esecutata risultava titolare della nuda proprietà, con diritto di usufrutto a favore del Sig. OMISSIS, così come segnalato anche dal Notaio OMISSIS nella propria relazione notarile.

Avendo successivamente reperito i titoli di provenienza di tutti gli immobili, il CTU ha rilevato come nella omologa di separazione tra la stessa esecutata ed il coniuge OMISSIS, l'immobile identificato come

subalterno 3 della particella 173, fosse gravato da diritto di abitazione a favore del coniuge OMISSIS e non da diritto di usufrutto come erroneamente riportato nella nota di trascrizione.

A seguito dell'udienza del 21-03-2023, il creditore si è attivato al fine di correggere la nota, con rettifica a trascrizione a favore del 13-04-2023 Reg. part. 1467 – Reg. Gen. 1750 – Repertorio 6327/2009 del 17-07-2009. Tale nota di trascrizione riguarda l'immobile Foglio 3 particella 173 subalterno 3 del Comune di Cassinasco che non fa parte del compendio oggetto di stima in quanto a seguito dell'udienza del 31-10-2022, il G.E. aveva disposto la cancellazione del pignoramento su tale immobile.

Successivamente è stato trascritto un nuovo pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 14-11-2023 Reg. Gen. 5111 Reg. Part. 4224 che include gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare 23/2019 compreso l'ex subalterno 3 (ora sub. 10,11,12).

Il creditore precedente aveva richiesto che l'Esecuzione Immobiliare n. 197/2023 avente per oggetto i beni compresi in tale pignoramento, venisse riunita alla 23/2019. Tale richiesta è stata rigettata dal G.E. nell'udienza del 14-05-2024.

Le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risultano complete. Sulla base della relazione notarile allegata all'atto di pignoramento, all'aggiornamento effettuato dal sottoscritto in data 12 dicembre 2022, da cui risultano ulteriori formalità a carico dell'esecutata, ed alle note di trascrizione del 13-04-2023 e 14-11-2023, si è predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli come di seguito riportato :

TRASCRIZIONI

- 1) Nota numero 1 del 14-11-2023 Reg. Gen. 5111 Reg. Part. 4224

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI

Repertorio 4012/2023 del 27-10-2023

A FAVORE DI : OMISSIS

CONTRO : OMISSIS

- 2) Nota numero 6 del 13-04-2023 Reg. Gen. 1750 Reg. Part. 1467

VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI

Repertorio 6327/2009 del 17-07-2009

A FAVORE DI : OMISSIS

CONTRO : OMISSIS

- 3) Nota numero 1 del 18-11-2022 Reg. Gen. 5224 Reg. Part. 4207

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI

Repertorio 2725/2021 del 22-09-2021

A FAVORE DI : OMISSIS

CONTRO : OMISSIS

- 4) Nota numero 7 del 22-03-2019 Reg. Gen. 1267 Reg. Part. 959

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI

Repertorio 428/2019 del 09-02-2019

A FAVORE DI : OMISSIS

CONTRO : OMISSIS

- 5) Nota numero 10 del 04-02-2019 Reg. Gen. 514 Reg. Part. 385

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO

Repertorio 259 del 22-01-2019

A FAVORE DI : OMISSIS

CONTRO : OMISSIS

- 6) Nota del 29-05-2018 Reg. Gen. 2263 Reg. Part. 1798

ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Repertorio 1305/2018 del 17-05-2018

A FAVORE DI : OMISSIS

CONTRO : OMISSIS

- 7) Nota del 24-04-2018 Reg. Gen. 1715 Reg. Part. 1362

ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Repertorio 1305/2018 del 16-04-2018

A FAVORE DI : OMISSIS

CONTRO : OMISSIS

- 8) Nota del 16-02-2018 Reg. Gen. 671 Reg. Part. 531

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Pubblico ufficiale NOTAIO OMISSIS

Repertorio 3107/2396 del 18-01-2018

A FAVORE DI : OMISSIS

CONTRO : OMISSIS

- 9) Nota del 09-12-1998 Reg. Gen. 5133 Reg. Part. 4042

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Pubblico ufficiale NOTAIO OMISSIS

Repertorio 2325 del 10-11-199818-01-2018

ISCRIZIONI

1) Nota numero del 07-04-2010 Reg. Gen. 1965 Reg. Part. 343

IPOTECA VOLONTARIA

Pubblico ufficiale NOTAIO OMISSIS

Repertorio 17618 del 31-03-2010

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI :

- Comunicazione n. 284 del 20-09-2113 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09-08-2013
- Cancellazione totale eseguita in data 23-09-2013

Si precisa che tra la trascrizione di cui al punto 3) Nota numero 1 del 18-11-2022 Reg. Gen. 5224 Reg. Part. 4207, riporta per l'unità negoziale n. 2 il pignoramento del diritto di usufrutto di OMISSIS, mentre la Sig.ra OMISSIS è titolare del diritto di proprietà sull'immobile, con il solo diritto di abitazione a favore del Sig. OMISSIS sulla porzione di sub. 3 ora identificata come sub. 12. Il compendio è stato correttamente pignorato con la Nota di cui al punto 1) in data 14-11-2023, ma il sub. 12 non è compreso nella presente relazione peritale a seguito della cancellazione del pignoramento sull'ex. sub. 3 disposta dal G.E. nell'udienza del 31-10-2022.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, per i terreni oggetto di esecuzione, da cui risulta che tutti i terreni ricadono in zona agricola, nonché i seguenti atti di provenienza :

A – NOTAIO OMISSIS 2008

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/04/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/05/2008 Repertorio n.: 12748 Rogante: OMISSIS Sede: SANTO STEFANO BELBO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1695.1/2008)

B – SENTENZA DI SEPARAZIONE 2009

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/07/2009 Trascrizione in atti dal 17/11/2009 Repertorio n.: 6327 Rogante: PRESIDENTE TRIBUNALE Sede: ASTI Registrazione: VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI (n. 3777.2/2009)

C – NOTAIO OMISSIS 2010

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/05/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/05/2010 Repertorio n.: 17679 Rogante: OMISSIS Sede: CANELLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1637.1/2010)



D – NOTAIO OMISSIS 2015

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/09/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/10/2015
Repertorio n.: 20537 Rogante: OMISSIS Sede: CANELLI Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 2828.2/2015)



E – NOTAIO OMISSIS 1998

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/11/1998 - Repertorio n.: 2325 – Raccolta n.: 528 Rogante:
OMISSIS Sede: CANELLI (si precisa che il rogito Notaio OMISSIS del 1998 contiene la costituzione di un
diritto di passaggio da esercitarsi sulla particella attualmente individuata con il numero 394)



Il sottoscritto ha inoltre verificato la serie continua delle trascrizioni ex art. 2650 C.C. non rilevando omissioni
fiscalmente rilevanti.



La seguente tabella riporta i dati di ciascun immobile con la relativa provenienza.

FABBRICATI								
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita (Euro)	LETTERA ATTO	PROVENIENZA
10	173	4	SOPPRESO HA ORIGINATO IL SUB. 13				B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	173	5	SOPPRESO HA ORIGINATO SUB. 6 - 7 - 8 - 9				B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	543		SOPPRESO - HA ORIGINATO IL 543 SUB. 1				B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	173	13	C/2	U	242 mq.	312,46	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	631		C/2	U	14 mq.	18,08	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
7	451		C/2	U	45 mq.	58,10	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	173	15	C/2	U	13 mq.	16,78	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	173	14	C/2	U	22 mq.	28,41	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	173	6	A/2	2	5,5 vani	298,25	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	173	7	A/2	2	5 vani	271,14	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	173 634 636	8 1 1	C/2	U	278 mq.	358,94	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	173	9	C/2	U	69	89,09	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	543	1	A/3	U	8 vani	190,06	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	173	1	SOPPRESO HA ORIGINATO I SUB. 16 - 17 - 18				B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	173	16	BCNC	Beni comuni non censibili comuni alle U.I.U. oggetto di pignoramento			B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	173	17	BCNC				B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	173	18	BCNC				B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE

TERRENI

Foglio	Numero	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq.)	R.D. (Euro)	LETTERA ATTO	ATTO
7	259		SOPPRESSO - HA ORIGINATO 451 E 452				B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	172		SOPPRESSO - HA ORIGINATO 631 E 632				B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	495		SOPPRESSO - HA ORIGINATO 623 E 624				B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	615		SOPPRESSO - HA ORIGINATO 625 E 626				D	2015 - NOTAIO OMISSIS
10	623		SOPPRESSO - HA ORIGINATO 633 E 634				B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	624		SOPPRESSO - HA ORIGINATO 635 E 636				B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	625		Vigneto	2	2845	22,77	D	2015 - NOTAIO OMISSIS
10	626		Vigneto	2	190	1,52	D	2015 - NOTAIO OMISSIS
10	632		Prato	2	8073	16,68	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	633		Vigneto	2	1850	14,81	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	635		Vigneto	2	1196	9,57	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	494		Vigneto	2	620	4,96	A	2008 - NOTAIO OMISSIS
7	69		Vigneto	2	2870	22,97	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
7	77		Seminativo	3	4080	7,38	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
7	78		Seminativo	3	3376	6,10	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
7	79		Seminativo	3	5360	9,69	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
7	80		Bosco ceduo	2	350	0,33	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
7	81		Bosco ceduo	2	2970	2,76	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
7	85		Bosco ceduo	2	4340	4,03	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
7	237		Seminativo	3	2544	4,60	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
7	238		Seminativo	3	3320	6,00	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
7	254		Pascolo Cesp	U	3300	0,68	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
7	255		Seminativo	3	300	0,54	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
7	256		Seminativo	2	7000	27,11	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
7	388		Seminativo	2	4220	16,35	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
7	394		Vigneto	2	55	0,44	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
7	395		Vigneto	2	35	0,28	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
7	396		Seminativo	2	9400	36,41	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE

10	174		Vigneto	2	1860	14,89	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	175		Bosco ceduo	3	1280	0,59	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	176		Bosco ceduo	3	660	0,31	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	177		Bosco ceduo	3	4370	2,03	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	178		Bosco ceduo	3	3290	1,53	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	192		Bosco ceduo	3	6420	2,98	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	230		Seminativo	3	8670	15,67	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	231		Seminativo	2	6260	24,25	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	376		Vigneto	3	1353	5,94	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	377		Bosco ceduo	3	2007	0,93	B	2009 - VERBALE SEPARAZIONE
10	618		Vigneto	2	4995	39,99	A	2008 - NOTAIO OMISSIS
7	304		Vigneto	2	2360	18,89	C	2010 - NOTAIO OMISSIS
7	397		Seminativo	2	3370	13,05	C	2010 - NOTAIO OMISSIS
7	452		Pascolo Cesp	U	1720	0,36	B	2009 - VERBALE OMISSIS

ASTE GIUDIZIARIE®

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), confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

----- RISPOSTA -----

I beni oggetto della presente relazione peritale si trovano nel Comune di Cassinasco. Il compendio è costituito sia da fabbricati che da terreni.

Per una più agevole identificazione del compendio, il CTU ritiene di suddividere i beni in due lotti, che saranno meglio identificati in risposta al quesito 9.

Il lotto 1 sarà costituito dai fabbricati in Cassinasco – Regione Coda n. 46 e terreni circostanti, mentre il lotto 2 sarà costituito dal fabbricato in Regione Camarelli e terreni circostanti.

Nel lotto 2 è compreso un solo fabbricato, mentre nel lotto 1 sono compresi diversi fabbricati che sono stati identificati con le lettere da A a G.

LOTTO UNO



Figura 3-1 : foto aerea fabbricati lotto uno

L'accesso ai fabbricati del lotto 1 avviene lasciando la strada comunale, attraverso una stradina privata dotata di cancello carraio posto alla sommità della collina. Dopo aver attraversato il cancello, si scende attraverso dei tornanti per un centinaio di metri sino a raggiungere l'area dove sorgono i fabbricati identificati con le

lettere da A a G. La strada privata prosegue oltre il compendio oggetto di perizia verso un fabbricato di altra proprietà.

Giunti in prossimità dei fabbricati, a fianco della strada sono presenti tre cancelli di accesso all'area cortilizia che risulta recintata verso la strada.

Il fabbricato F (non oggetto di vendita) ed il fabbricato G, si trovano all'esterno della recinzione, mentre gli altri sono all'interno.

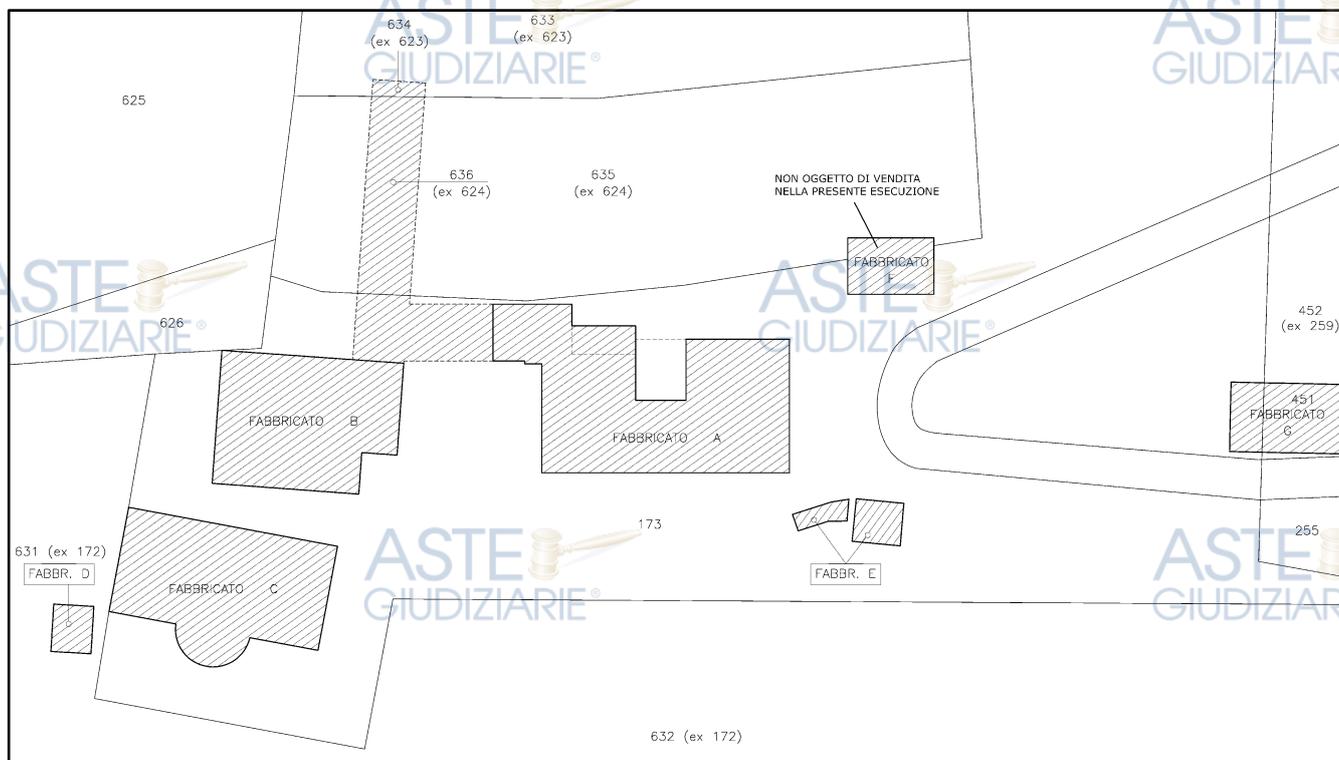


Figura 3-2: planimetria generale fabbricati lotto uno

Si procede di seguito alla descrizione di ciascuno dei fabbricati oggetto di perizia:

FABBRICATI A e B

Il fabbricato A rappresenta il corpo principale ed anche il corpo originario a cui sono stati aggiunti ulteriori corpi staccati od ampliamenti.

Si erge a due piani fuori terra, ed il piano terreno comprende una porzione interrata ricavata nella collina posta sul retro dell'immobile.

Si tratta di un tipico edificio rurale piemontese con murature portanti in mattoni pieni o pietrame, solai in parte costituiti da voltine in mattoni ed in parte piani, copertura a falde su cui risultano installati pannelli fotovoltaici. Il riscaldamento dei locali avviene tramite una caldaia a gas GPL posta nella centrale termica che alimenta un impianto a radiatori.

La cantina interrata unisce di fatto i due corpi di fabbrica A e B.

Il fabbricato B è invece costituito da un corpo principale a due piani con tetto a falde e da un corpo secondario realizzato in epoca successiva, ad un piano fuori terra con copertura piana a struttura in latero-cemento.

Il fabbricato A, al piano terreno è così composto:

Ingresso su disimpegno di accesso alla scala interna, cucina, due piccoli locali soggiorno, camera, bagno e ripostiglio nella parte abitativa, mentre uscendo sul lato nord si trova una pensilina da cui si accede al locale

di sgombero (non oggetto di vendita in quanto facente parte dell'ex sub. 3), ad un portico e, attraverso una piccola area cortilizia, ad una centrale termica dove è posta la caldaia che viene utilizzata per il riscaldamento di tutta la porzione abitativa.

Tra il fabbricato A ed il fabbricato B troviamo due locali cantina scavati nel terreno al di sotto della collina, mentre il fabbricato B è composto da due locali di sgombero ricavati nella parte originaria del fabbricato ed un corpo adiacente costituito da un unico vano destinato a sgombero.

La superficie calpestabile totale dei fabbricati A e B al piano terreno è pari a mq. 493,50.

Al piano primo del fabbricato A si accede attraverso una scala interna a due rampe. Dopo la prima rampa è presente un pianerottolo che permette di accedere ad un piano ammezzato dove troviamo un soggiorno di ampie dimensioni, uno studio ed un bagno. Questi locali non sono oggetto di vendita in quanto porzioni dell'ex sub. 3. Proseguendo invece dal pianerottolo verso la seconda rampa di scale, troviamo un disimpegno su cui si affacciano tre camere da letto ed un bagno. Attraverso una delle camere si accede ad una ulteriore camera da letto e da questa alla veranda chiusa che ha sbocco esterno sul terrazzo. Il terrazzo è ricavato mediante la posa di lastre di pietra.

Il fabbricato B presenta un solo locale al piano primo che è di fatto un sottotetto accessibile attraverso una scala ad una rampa dal cortile.

La superficie calpestabile totale dei fabbricati A e B al piano primo è pari a mq. 153,40.

Siccome le recenti normative catastali impongono il frazionamento di tutte le unità immobiliari che non sono fisicamente collegate tra di loro attraverso porte interne, ma utilizzano cortili o vani scala comuni per il reciproco collegamento, il sottoscritto, in fase di aggiornamento catastale, ha dovuto frazionare i fabbricati A e B in diverse unità. Per una più chiara identificazione degli immobili, si riportano di seguito i dati catastali aggiornati delle unità che compongono i fabbricati A e B :

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita (Euro)
10	173	6	A/2	2	5,5 vani	298,25
10	173	7	A/2	2	5 vani	271,14
10	173 634 636	8 1 1	C/2	U	278 mq.	358,94
10	173	9	C/2	U	69	89,09

Si elencano di seguito i confini catastali delle unità immobiliari che costituiscono i fabbricati A e B.

- 173 sub. 6 : sub. 17 (BCNC), sub. 10, sub. 18 (BCNC), sub. 16 (BCNC) a più lati, sub. 8
- 173 sub. 7 : sub. 18(BCNC), sub. 12, vuoto su cortile a più lati, sub. 8, 635
- 173 sub. 8 (graffato al 634 sub. 1 e 636 sub. 1): sub. 16 (BCNC), sub. 9, 635 a due lati, 633, sub. 6.
- 173 sub. 9 : sub. 16 (BCNC) a due lati, terrapieno, sub. 8.

FABBRICATO C

Il fabbricato C è accessibile dal cortile comune identificato con il subalterno 16. Si tratta di un immobile di costruzione recente, infatti è stata reperita presso gli uffici del Comune di Cassinasco, una comunicazione in cui si dichiara che i lavori sono stati ultimati in data 15-07-1997.

Il fabbricato è costituito da una struttura in cemento armato seminterrata di altezza massima interna pari a mt. 5,55 con una parte del locale che è stato soppalcato. Il soppalco, anch'esso in cemento armato, copre una superficie di 81,10 mq., contro una superficie calpestabile del piano inferiore pari a mq. 201,50.

Il soppalco è accessibile mediante scala interna dal piano inferiore e ha uno sbocco verso l'esterno mediante una porta che costituisce passaggio pedonale verso il mappale 632.

Il solaio in cemento armato è coperto nella parte superiore con terreno vegetale e l'unica facciata completamente scoperta dell'immobile, è quella verso valle dove sono presenti alcune finestre e porte di accesso anche carrabili. I serramenti sono in metallo a vetro singolo. Non si è rilevata la presenza di un impianto di riscaldamento.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e si presenta in buone condizioni di manutenzione.

I dati catastali del fabbricato C sono riportati nella tabella che segue:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita (Euro)
10	173	13	C/2	U	242 mq.	312,46

I confini catastali del fabbricato C sono i seguenti: particella 632 e 173 sub. 16 (BCNC) a tre lati.

FABBRICATO D

Il fabbricato D è attualmente identificato a catasto fabbricati con la particella 631 ed è stato edificato su una porzione del terreno precedentemente censita come particella 172. Si tratta di un fabbricato accessorio di piccole dimensioni che si sviluppa su un solo piano ed ha una superficie calpestabile pari a mq. 13,55.

La struttura è costituita da una muratura portante su cui appoggia una copertura costituita da struttura in legno ad una falda e manto di copertura in laterizio.

E' attualmente utilizzato come magazzino e si trova in prossimità del fabbricato C. L'accesso può avvenire soltanto dal cortile comune identificato con il sub. 16 della particella 173, pertanto si ritiene sia di stretta pertinenza degli altri fabbricati presenti all'interno dell'area cortilizia recintata.

I dati catastali del fabbricato D sono riportati nella tabella che segue:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita (Euro)
10	631		C/2	U	14 mq.	18,08

Il fabbricato D confina a 4 lati con la particella 632.

Si precisa che non sono stati rinvenuti titoli edilizi per la costruzione del fabbricato D, il quale risulta pertanto costruito in assenza di titolo edilizio.

Il fabbricato D non è citato nel pignoramento di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 23/2019 in quanto all'epoca non era censito in banca dati catastale ma essendo stato costruito su una porzione della particella 172 facente parte del compendio pignorato, si ritiene che il pignoramento sia esteso anche al suddetto fabbricato.

FABBRICATO E

Il fabbricato E è costituito da due blocchi adiacenti di cui un primo blocco di forma regolare a rettangolo di superficie calpestabile pari a mq. 16,45 ed altezza interna variabile tra mt. 2,30 e mt. 3,40.

Questo blocco è costituito da struttura verticale in pilastri di cemento armato e copertura con struttura in legno. Presenta ampie superfici vetrate, probabilmente in quanto utilizzato come serra.

In adiacenza al blocco rettangolare, è stato costruito un ulteriore blocco suddiviso in due piccoli locali di cui uno destinato a locale tecnico di superficie calpestabile pari a mq. 2,58 ed uno di superficie calpestabile pari a mq. 3,74. Questo ulteriore blocco di forma irregolare, ha altezza limitata in quanto compresa tra 1,85 e 2,00 metri ed è costituito da una muratura in mattoni a vista su cui poggia una copertura inclinata con struttura in legno e tegole curve in laterizio.

Il locale tecnico ospita gli impianti a servizio dei pannelli fotovoltaici installati sulla copertura del fabbricato A. La superficie calpestabile totale del fabbricato E è pari a mq. 22,77. Esso è stato costruito in occupazione del cortile comune, col quale confina a 4 lati (sub. 16). E' posto all'interno dell'area cortilizia recintata in prossimità di due degli accessi carrai al cortile stesso.

Si precisa che non sono stati rinvenuti titoli edilizi per la costruzione del fabbricato E, il quale risulta pertanto costruito in assenza di titolo edilizio.

I dati catastali del fabbricato E sono riportati nella tabella che segue:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita (Euro)
10	173	14	C/2	U	22 mq.	28,41

Il fabbricato E non è citato nel pignoramento di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 23/2019 in quanto all'epoca non era censito in banca dati catastale ma essendo stato costruito su una porzione della particella 173 facente parte del compendio pignorato, si ritiene che il pignoramento sia esteso anche al suddetto fabbricato.

FABBRICATO F

Il fabbricato F non è oggetto di vendita in quanto a seguito dell'udienza del 31-10-2022 il G.E. aveva disposto la cancellazione del pignoramento su tale immobile.

FABBRICATO G

Il fabbricato G è posto al di fuori della recinzione che delimita il fabbricato di abitazione ed i fabbricati accessori, lungo la strada privata che da quella comunale conduce al compendio oggetto di stima. Proseguendo lungo la medesima strada privata si giunge ad un immobile di altra proprietà.

La tipologia costruttiva è simile a quella del fabbricato F, con un lato aperto e privo di serramenti con possibilità di accesso carraio ed altri 3 lati delimitati da muratura intonacata. La copertura è in legno con manto di tegole curve.

La superficie calpestabile è pari a mq. 59,10 mentre le altezze interne vanno da un minimo di 3,60 mt. ad un massimo di 4,70 mt. L'immobile è servito dal solo impianto elettrico.

Si presume che l'utilizzo sia quello di magazzino ma potrebbe essere utilizzato anche come ricovero mezzi agricoli o autorimessa.

Si precisa che non sono stati rinvenuti titoli edilizi per la costruzione del fabbricato G, il quale risulta pertanto costruito in assenza di titolo edilizio.

I dati catastali del fabbricato G sono riportati nella tabella che segue:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita (Euro)
10	173	15	C/2	U	13 mq.	16,78
7	451		C/2	U	45 mq.	58,10

Il fabbricato G non è citato nel pignoramento di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 23/2019 in quanto all'epoca non era censito in banca dati catastale.

Esso è però stato costruito su particelle oggetto di pignoramento, pertanto pertinenza del compendio pignorato.

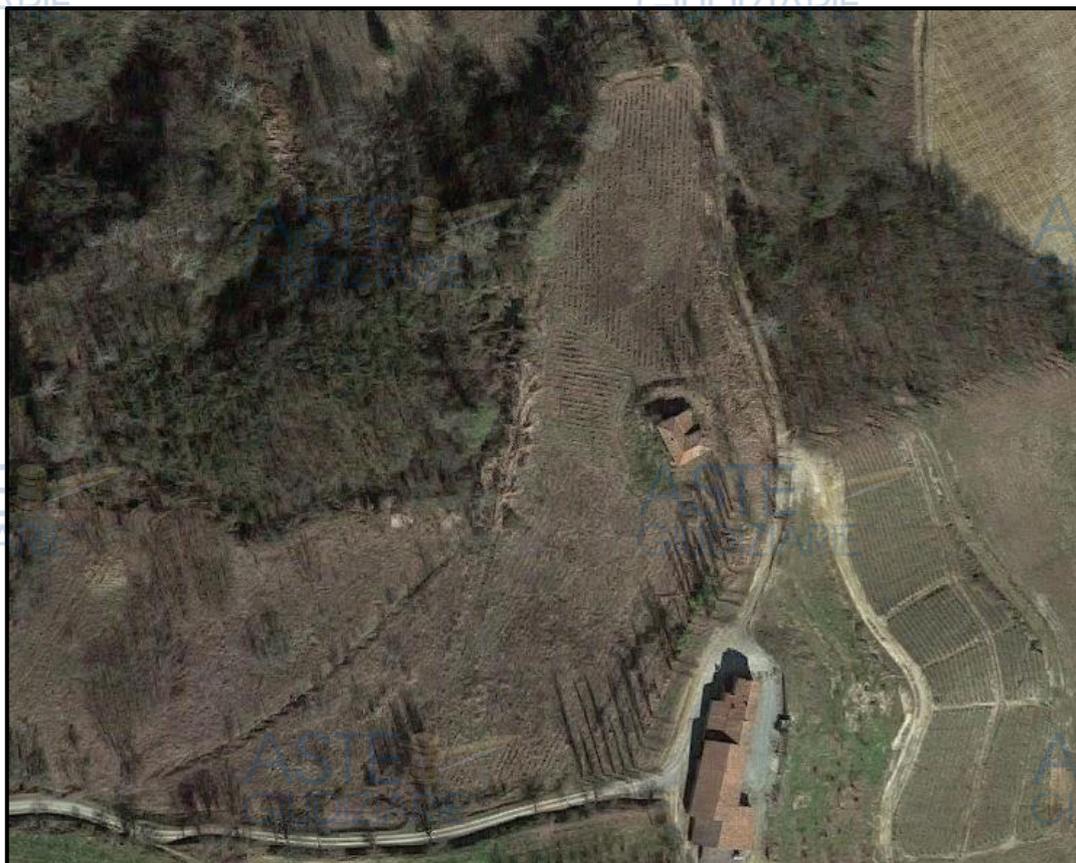


Figura 3-3: foto aerea lotto 2

FABBRICATO PARTICELLA 543

Il fabbricato edificato sulla particella 543 si trova a poche centinaia di metri dagli altri immobili, alla sommità di una collina, circondato da terreni a destinazione agricola.

Si tratta di un fabbricato di antica costruzione su cui sono stati iniziati e non completati, lavori di ristrutturazione. L'immobile si trova attualmente allo stato grezzo, privo di impianti e di serramenti nella maggior parte delle aperture.

Per raggiungere il fabbricato si percorre una strada alla sommità della collina in Regione Camarelli. La strada, che serve anche un immobile di altra proprietà, è asfaltata nella parte iniziale per poi diventare inghiaiaia. Al termine della parte inghiaiaia è necessario percorrere qualche decina di metri a piedi per raggiungere il fabbricato.

Esso è costituito da 3 piani di cui uno interrato e due fuori terra. Non è stato possibile accedere al piano interrato per la eccessiva presenza di arbusti in prossimità della scala. La superficie calpestabile di 14,00 mq. e la planimetria del piano, sono stati ricavati da precedenti planimetrie catastali.

Il piano terreno è costituito da cucina, 2 camere, scala di accesso al piano superiore e locale di sgombero. Alcuni dei locali descritti risultano aperti in quanto privi di serramenti, altri, come la cucina, sono privi di parte delle murature esterne.

La superficie calpestabile del piano terreno è pari a mq. 91,95.

Percorrendo la scala ad una rampa si giunge al piano primo dove sono presenti 3 camere. La camera posta sopra la cucina è priva di parte delle murature perimetrali, mentre le altre due camere sono prive dei serramenti.

La superficie calpestabile del piano primo è pari a mq. 61,40.

A giudizio dello scrivente CTU sono stati iniziati lavori di ristrutturazione mai completati, infatti il fabbricato versa in cattivo stato di manutenzione.

Le murature originarie sono costituite da blocchi in pietra o mattoni ed i solai sono in voltine. La porzione occupata dalla cucina e dalla soprastante camera da letto è stata ricostruita ed ampliata in assenza di titolo edilizio. In questa porzione di fabbricato è presente un pilastro in cemento armato e le voltine, seppur costituite da travi in ferro e laterizio, sono supportate da una struttura in parte in cemento armato.

La copertura è stata demolita e ricostruita con travi in legno e tegole curve del tipo "coppo piemontese".

I terreni agricoli posti in prossimità del fabbricato, distinti con le particelle 230 e 231 fanno parte dell'esecuzione ed in caso di ristrutturazione potrebbero essere in parte destinati a pertinenza dell'abitazione.

Non sono stati rinvenuti titoli edilizi che avessero come oggetto la ristrutturazione e/o l'ampliamento dell'immobile, pertanto si ritiene che i lavori siano stati eseguiti in assenza di titolo abilitativo.

I dati catastali del fabbricato particella 543 sono i seguenti:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita (Euro)
10	543	1	A/3	U	8 vani	190,06

La particella 543 è completamente circondata dalla particella 230 che rappresenta pertanto il confine catastale a 4 lati.

TERRENI AGRICOLI

Completano il compendio oggetto di stima, i terreni agricoli.

Quelli che saranno assegnati al lotto uno, sono posti in prossimità o nelle immediate vicinanze dei fabbricati da A a G. Si tratta di terreni posti in una zona alquanto impervia, molti di essi difficilmente lavorabili con mezzi agricoli oppure occupati da bosco. I terreni di maggior valore economico sono quelli posti alla sommità della collina, in parte destinati a vigneto, dove le pendenze consentono un agevole accesso e manovra con mezzi agricoli.

I terreni che saranno assegnati al lotto 2 circondano il fabbricato identificato con la particella 543, si tratta di due particelle, la 230 e la 231 poste nella parte alta della collina ed in buona parte lavorate con mezzi agricoli.

La superficie totale dei terreni che saranno assegnati ai due lotti è di mq. 116.909 pari a 11,6909 ettari.

La tabella seguente riporta i dati catastali dei terreni oggetto di stima :

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist. (mq.)	Rendita (Euro)
10	625		Vigneto	2	2845	22,77
10	626		Vigneto	2	190	1,52
10	632		Prato	2	8073	16,68
10	633		Vigneto	2	1850	14,81

10	635		Vigneto	2	1196	9,57
10	494		Vigneto	2	620	4,96
7	69		Vigneto	2	2870	22,97
7	77		Seminativo	3	4080	7,38
7	78		Seminativo	3	3376	6,10
7	79		Seminativo	3	5360	9,69
7	80		Bosco ceduo	2	350	0,33
7	81		Bosco ceduo	2	2970	2,76
7	85		Bosco ceduo	2	4340	4,03
7	237		Seminativo	3	2544	4,60
7	238		Seminativo	3	3320	6,00
7	254		Pascolo Cesp	U	3300	0,68
7	255		Seminativo	3	300	0,54
7	256		Seminativo	2	7000	27,11
7	388		Seminativo	2	4220	16,35
7	394		Vigneto	2	55	0,44
7	395		Vigneto	2	35	0,28
7	396		Seminativo	2	9400	36,41
10	174		Vigneto	2	1860	14,89
10	175		Bosco ceduo	3	1280	0,59
10	176		Bosco ceduo	3	660	0,31
10	177		Bosco ceduo	3	4370	2,03
10	178		Bosco ceduo	3	3290	1,53
10	192		Bosco ceduo	3	6420	2,98
10	230		Seminativo	3	8670	15,67
10	231		Seminativo	2	6260	24,25
10	376		Vigneto	3	1353	5,94
10	377		Bosco ceduo	3	2007	0,93
10	618		Vigneto	2	4995	39,99
7	304		Vigneto	2	2360	18,89
7	397		Seminativo	2	3370	13,05
7	452		Pascolo Cesp	U	1720	0,36

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.

----- RISPOSTA -----

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire presso il Comune di Cassinasco (AT), l'estratto dell'atto di matrimonio da cui si evince che i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS hanno contratto matrimonio in data 14-06-2003. Nelle annotazioni marginali è riportato quanto segue :

"Con provvedimento del Tribunale di Asti in data 14-09-2009 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Con atto in data 18-01-2018 Rep. 3107/2396 a rogito del Notaio Dr. OMISSIS, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile Distrettuale di Asti, gli sposi di cui all'atto di matrimonio controscritto, hanno costituito un fondo patrimoniale, per far fronte ai bisogni della propria famiglia a sensi dell'art. 167 C.C."

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.*

----- RISPOSTA -----

I dati indicati nel pignoramento divergono da quelli attuali a causa dell'aggiornamento catastale redatto dal sottoscritto.

Si ritiene pertanto che i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignoramento; il caso in questione è pertanto assimilabile a quanto previsto al punto **c)** del quesito 5.

QUESITO 6

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

----- RISPOSTA -----

Il sottoscritto, a seguito del sopralluogo effettuato in loco, ha rilevato delle discrepanze rispetto a quanto risultava dalla banca dati catastale.

In particolare si rilevava quanto segue :

FABBRICATI A e B

La cantina dell'ex sub. 5 aveva dimensioni inferiori a quelle rilevate in loco. A seguito di successive verifiche si è potuto appurare che si estendeva anche nel sottosuolo dei mappali 623 e 624, pertanto è stato redatto un tipo mappale di aggiornamento della mappa catastale.

Siccome nel primo accatastamento redatto in data 24-01-1997, il disimpegno e vano scala interni al fabbricato A erano stati censiti insieme al cortile come beni comuni non censibili, in quanto all'interno del fabbricato A era presente un'altra unità immobiliare identificata con il subalterno 3, in accordo con le recenti disposizioni catastali, il sottoscritto CTU ha dovuto frazionare in più unità immobiliari, tutte le porzioni di fabbricati non direttamente comunicanti tra di loro, ma accessibili soltanto da spazi comuni.

Per questo motivo, in fase di aggiornamento catastale, il sub. 5 è stato frazionato dando origine ai subalterni 6,7,8,9 ed il sub. 3 ha dato origine ai subalterni 10,11,12 (si precisa che i sub. 10,11,12 non fanno parte della procedura).

FABBRICATO C

Il fabbricato C era correttamente inserito nella mappa catastale, ma la planimetria che identificava il fabbricato stesso con il sub. 4, non riportava il piano soppalcato che è stato aggiunto sopprimendo il sub. 4 e costituendo il sub. 13

FABBRICATO D

Il fabbricato D non era riportato né sulla mappa catastale e neppure in banca dati al catasto fabbricati. Si è pertanto provveduto ad inserirlo in mappa tramite redazione di tipo mappale. Il numero di mappa assegnato dall'Agenzia delle Entrate è il 631 che identifica anche l'immobile a catasto fabbricati.

FABBRICATO E

Neppure il fabbricato E era riportato sulla mappa catastale, pertanto con il medesimo tipo mappale si è provveduto ad inserirlo. Siccome ricadeva sulla particella 173 già censita a catasto fabbricati, questo immobile è stato individuato con il numero 173 sub. 14

FABBRICATO G

Il fabbricato G non era riportato sulla mappa catastale e neppure nella banca dati del catasto fabbricati. A seguito del rilievo effettuato con strumentazione GPS e stazione totale, si è rilevato come questo fabbricato fosse stato costruito su due particelle appartenenti a due fogli di mappa diversi, pertanto il fabbricato G è individuato in parte come subalterno 15 della particella 173 del Foglio 10 ed in parte come particella 451 del Foglio 7 del Comune di Cassinasco.

FABBRICATO PARTICELLA 543

A seguito dei rilievi effettuati in loco, si è riscontrata la presenza di un ampliamento del fabbricato rispetto alla sagoma riportata sia sulla mappa che sulla planimetria catastale. Si è pertanto provveduto ad aggiornare sia la mappa che la planimetria.

Il numero di particella è rimasto invariato ma è stato soppresso l'intero 543 e costituito il 543 sub. 1.

Si riporta di seguito l'elenco delle pratiche catastali redatte dal CTU per aggiornare la banca dati alla situazione riscontrata in loco.

CATASTO TERRENI :

- PREGEO prot. 2022/39750 del 21-09-2022
- PREGEO prot. 2022/40222 del 26-09-2022
- PREGEO prot. 2022/39926 del 22-09-2022

CATASTO FABBRICATI :

- DOCFA prot. AT0041728 del 07-10-2022 – soppresso 173 sub. 4 – costituito sub. 13
- DOCFA prot. AT0041428 del 05-10-2022 – soppresso 173 sub. 5 – costituiti sub. 6, 7, 8, 9
- DOCFA prot. AT0042324 del 11-10-2022 – costituito 173 sub. 14
- DOCFA prot. AT0042323 del 11-10-2022 – costituito 173 sub. 15
- DOCFA prot. AT0042336 del 11-10-2022 – soppresso 173 sub. 1 – costituiti sub. 16, 17, 18
- DOCFA prot. AT0040753 del 30-09-2022 – costituito 451
- DOCFA prot. AT0040607 del 29-09-2022 – soppresso 543 – costituito 543 sub. 1
- DOCFA prot. AT0040182 del 27-09-2022 – costituito 631

La situazione catastale precedente all'aggiornamento era la seguente :

CATASTO FABBRICATI						
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita (Euro)
10	543	-	A/3	U	8 vani	190,06
10	173	4	C/2	U	190 mq.	245,32
10	173	5	A/2	1	12 vani	557,77

CATASTO TERRENI						
Foglio	Numero	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq.)	R.D. (Euro)
10	494		Vigneto	2	620	4,96
7	304		Vigneto	2	2360	18,89
7	397		Seminativo	2	3370	13,05
10	618		Vigneto	2	4995	39,99
10	615		Soppresso			
10	625	ex 615	Vigneto	2	2845	22,77
10	626	ex 615	Vigneto	2	190	1,52
7	69		Vigneto	2	2870	22,97
7	77		Seminativo	3	4080	7,38

7	78		Seminativo	3	3376	6,10
7	79		Seminativo	3	5360	9,69
7	80		Bosco ceduo	2	350	0,33
7	81		Bosco ceduo	2	2970	2,76
7	85		Bosco ceduo	2	4340	4,03
7	237		Seminativo	3	2544	4,60
7	238		Seminativo	3	3320	6,00
7	254		Pascolo Cesp	U	3300	0,68
7	255		Seminativo	3	300	0,54
7	256		Seminativo	2	7000	27,11
7	259		Pascolo Cesp	U	1770	0,37
7	388		Seminativo	2	4220	16,35
7	394		Vigneto	2	55	0,44
7	395		Vigneto	2	35	0,28
7	396		Seminativo	2	9400	36,41
10	172		Prato	2	8090	16,71
10	174		Vigneto	2	1860	14,89
10	175		Bosco ceduo	3	1280	0,59
10	176		Bosco ceduo	3	660	0,31
10	177		Bosco ceduo	3	4370	2,03
10	178		Bosco ceduo	3	3290	1,53
10	192		Bosco ceduo	3	6420	2,98
10	230		Seminativo	3	8670	15,67
10	231		Seminativo	2	6260	24,25
10	376		Vigneto	3	1353	5,94
10	377		Bosco ceduo	3	2007	0,93
10	495		Soppresso			
10	623	ex 495	Vigneto	2	1850	14,81
10	624	ex 495	Vigneto	2	1196	9,57

La **situazione catastale aggiornata** è la seguente :

CATASTO FABBRICATI							
Visura	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita (Euro)
1/1	10	173	13	C/2	U	242 mq.	312,46
3/1	10	631		C/2	U	14 mq.	18,08
4/1	7	451		C/2	U	45 mq.	58,10
5/1	10	173	15	C/2	U	13 mq.	16,78
6/1	10	173	14	C/2	U	22 mq.	28,41
7/1	10	173	6	A/2	2	5,5 vani	298,25
7/2	10	173	7	A/2	2	5 vani	271,14
7/3	10	173 634 636	8 1 1	C/2	U	278 mq.	358,94
7/4	10	173	9	C/2	U	69	89,09
8/1	10	543	1	A/3	U	8 vani	190,06

CATASTO TERRENI							
Visura	Foglio	Numero	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq.)	R.D. (Euro)
9/1	10	625		Vigneto	2	2845	22,77
9/2	10	626		Vigneto	2	190	1,52
10/1	10	632		Prato	2	8073	16,68
10/2	10	633		Vigneto	2	1850	14,81
10/3	10	635		Vigneto	2	1196	9,57
11/1	10	494		Vigneto	2	620	4,96
12/1	7	69		Vigneto	2	2870	22,97
12/2	7	77		Seminativo	3	4080	7,38
12/3	7	78		Seminativo	3	3376	6,10
12/4	7	79		Seminativo	3	5360	9,69
12/5	7	80		Bosco ceduo	2	350	0,33
12/6	7	81		Bosco ceduo	2	2970	2,76
12/7	7	85		Bosco ceduo	2	4340	4,03
12/8	7	237		Seminativo	3	2544	4,60
12/9	7	238		Seminativo	3	3320	6,00
12/10	7	254		Pascolo Cesp	U	3300	0,68

12/11	7	255		Seminativo	3	300	0,54
12/12	7	256		Seminativo	2	7000	27,11
12/13	7	388		Seminativo	2	4220	16,35
12/14	7	394		Vigneto	2	55	0,44
12/15	7	395		Vigneto	2	35	0,28
12/16	7	396		Seminativo	2	9400	36,41
12/17	10	174		Vigneto	2	1860	14,89
12/18	10	175		Bosco ceduo	3	1280	0,59
12/19	10	176		Bosco ceduo	3	660	0,31
12/20	10	177		Bosco ceduo	3	4370	2,03
12/21	10	178		Bosco ceduo	3	3290	1,53
12/22	10	192		Bosco ceduo	3	6420	2,98
12/23	10	230		Seminativo	3	8670	15,67
12/24	10	231		Seminativo	2	6260	24,25
12/25	10	376		Vigneto	3	1353	5,94
12/26	10	377		Bosco ceduo	3	2007	0,93
13/1	10	618		Vigneto	2	4995	39,99
14/1	7	304		Vigneto	2	2360	18,89
14/2	7	397		Seminativo	2	3370	13,05
15/1	7	452		Pascolo Cesp	U	1720	0,36

Le tabelle successive riportano le modifiche effettuate sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni:

CATASTO FABBRICATI			
Foglio	Particella	Sub.	Modifiche apportate
10	173	4	SOPPRESSO - HA ORIGINATO IL SUB. 13
10	173	5	SOPPRESSO - HA ORIGINATO SUB. 6 - 7 - 8 - 9
10	543		SOPPRESSO - HA ORIGINATO IL 543 SUB. 1
10	173	1	SOPPRESSO HA ORIGINATO I SUB. 16 - 17 - 18
10	173	16	BCNC
10	173	17	BCNC
10	173	18	BCNC

CATASTO TERRENI			
Foglio	Numero	Sub.	Modifiche apportate
7	259		SOPPRESSO - HA ORIGINATO 451 E 452
10	172		SOPPRESSO - HA ORIGINATO 631 E 632
10	495		SOPPRESSO - HA ORIGINATO 623 E 624
10	615		SOPPRESSO - HA ORIGINATO 625 E 626
10	623		SOPPRESSO - HA ORIGINATO 633 E 634
10	624		SOPPRESSO - HA ORIGINATO 635 E 636

QUESITO 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

----- RISPOSTA -----

Tutti gli immobili oggetto di stima sono situati in un'area definita come "Agricola (area di tipo E)" dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cassinasco. Le prescrizioni riguardanti le aree agricole sono riportate all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG.

Ai sensi del vigente Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Piemonte, i fabbricati ricadenti sulla particella 173 si trovano in classe III indifferenziata, mentre quello ricadente sulla particella 543 si trova in classe II, si dovranno pertanto rispettare le prescrizioni degli art. 35 – 36 – 37 del PRG.

In allegato alla presente relazione, si fornisce uno stralcio delle norme di attuazione ed in particolare degli articoli 19,35,36,37.

Si riporta di seguito un breve estratto dell'art. 35 in riferimento alla classe III indifferenziata :

“AREE A PERICOLOSITA' ELEVATA (CLASSE III)”

All'interno di tale classe sono comprese tutte le aree che presentano fenomeni dissestivi in atto o quiescenti e le aree potenzialmente instabili, connessi sia a dinamiche di versante che di fondovalle, che presentano pertanto condizioni di pericolosità da elevata a molto elevata.

Classe III indifferenziata

“Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici ed idrogeologici che allo stato attuale di approfondimento delle analisi sono da considerare inidonee a nuovi insediamenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico vale quanto definito all'art. 31 della L.R. 56/77 e s. m. e i.”

.....omissis.....

In tali aree, allo stato attuale delle conoscenze, sono esclusivamente consentiti gli interventi di cui all'art. 9, c.3 delle Norme di Attuazione del P.A.I. e comunque non sono consentiti interventi di nuova costruzione

.....omissis.....

Non sono comunque possibili interventi che aumentino il carico antropico dell'area.

Con riferimento alle attività agricole presenti in queste aree è possibile, in assenza di alternative praticabili e

qualora le condizioni di pericolosità lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni strettamente connesse alla pratica agricola. Tali interventi sono comunque vincolati alla realizzazione dello studio di compatibilità geomorfologica, come sopra descritto ed al mantenimento di alcuni criteri progettuali, volti a minimizzare il rischio connesso alla formazione di fenomeni dissestivi e a garantire la sicurezza degli insediamenti:

- non saranno possibili gli sbancamenti di altezza superiore a 3,00 m;
- non potranno essere realizzati locali interrati, laddove comportino la realizzazione di sbancamenti ingenti (vedi sopra);
- dovranno essere previsti idonei interventi di consolidamento e sistemazione delle scarpate eventualmente risultanti.

Risultano comprese in tale classe alcuni nuclei edificati sparsi, costituiti da fabbricati isolati o da piccoli gruppi di fabbricati: per tali situazioni particolari, sono stati predisposte apposite schede di dettaglio, riportate in Allegato 3, per le quali viene descritto nel dettaglio l'assetto geomorfologico e vengono fornite, per ciascun nucleo, specifiche prescrizioni tecniche.

Si riporta infine il testo integrale dell'art. 19 delle NTA :

Art. 19 Aree di tipo E

Sono le aree a destinazione agricola. All'interno di esse sorgono edifici la cui origine è connessa all'esercizio di questa attività.

Come già detto al punto 3 dell'art. 1 di queste NTA qualsiasi intervento edilizio è subordinato al controllo dei vincoli risultanti dalla Tavola facente parte di questo P.R.G.C.M. e portante il titolo "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", redatta a cura del dott. geologo Claudio Riccabone Redattore dell'analisi geologica.

Tutti gli interventi da realizzarsi in zona agricola sono sottoposti alle prescrizioni dell'art. 25 della L.R. 56/77 ed in particolare si ricorda che le aree la cui capacità edificatoria è stata utilizzata, con atto di asservimento, per l'edificazione sono destinate a "non aedificandi".

All'interno di questa categoria le destinazioni ammesse sono quelle compatibili con la "destinazione agricola".

All'interno di questa categoria sorgono edifici connessi a questo tipo di attività (fabbricati ad uso agricolo e/o residenziale/agricolo) ed edifici in cui si è dismesso questo tipo di attività ed anche edifici di recente costruzione, ma aventi destinazione esclusivamente residenziale (edifici rurali abbandonati o non necessari alle esigenze delle aziende agricole). Essi sono sottoposti alle condizioni qui di seguito descritte.

Prescrizioni di carattere generale

Gli interventi in zona agricola sono distinti in :

- A. Nuove edificazioni
- B. Interventi su edifici esistenti
- C. Attività diverse dalla attività agricola site in zona E
- D. Realizzazione di piccoli fabbricati per il ricovero di attrezzi agricoli
- ~~E. Realizzazione di piccoli fabbricati in prossimità del centro abitato~~

CAPO A - NUOVE EDIFICAZIONI

Gli interventi di nuova edificazione, in zona agricola dovranno avere, in tutto e per tutto le caratteristiche architettoniche tipiche del "fabbricato rurale".

Le concessioni per la costruzione delle nuove edificazioni di residenze rurali e ~~di strutture al servizio dell'attività agricola~~ sono rilasciate secondo le condizioni stabilite dall'art. 25 della L. 56/77 e s.m.e.i.

Le concessioni per l'edificazione diverse da quella residenziale sono rilasciate secondo i disposti si cui al comma 4° dell'art. 25. L'edificazione di residenze agricole dovrà osservare i requisiti descritti alla L. 133/94.

~~Al momento del rilascio del certificato di abitabilità il proprietario dell'immobile dovrà dimostrare di essere in possesso del certificato di residenza nell'edificio in questione.~~

Gli indici di densità fondiaria per la realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale, nelle aree agricole non possono superare i limiti stabiliti dall'art. 25, comma 12 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e qui di seguito richiamati:

- a) terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06 per mq.;
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.;
- c) terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq.;
- d) terreni a seminativo ed a prato: mc. 0,02 per mq.;
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: mc. 0,001 per mq per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda

La cubatura destinata a "residenza al servizio dell'azienda agricola" non deve superare un volume massimo di 1.500 mc

L'altezza massima dei fabbricati ad uso residenziale è fissata in ml. 7,50

Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, ove essa è richiesta per l'edificazione a scopi residenziali, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui (ovvero siti sul territorio di Comuni limitrofi) a quello su cui sorgerà l'immobile, entro la distanza dal centro aziendale di Km 10 in linea d'aria.

Per i fabbricati a servizio della attività agricola sono previste le seguenti prescrizioni:

- altezza massima: ml 6,50
- rapporto di copertura: 1/8 della superficie complessiva di tutti gli appezzamenti che compongono le pertinenze dell'edificio in questione

I fabbricati al servizio dell'attività agricola non sono conteggiati nel computo dei volumi (come chiaramente descritto al comma 16 dell'art. 25 della L.R. 56/77).

Per la distanza da confine, dal ciglio stradale e tra gli edifici si veda l'art. "Distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati" di queste N.T.A.

Le concessioni relative alla costruzione di fabbricati destinati alla conduzione agricola del fondo sono gratuite.

Nell'ambito della costruzione di fabbricati destinati alla conduzione agricola, si specifica che per stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri avicoli, concimaie, etc. dovranno essere rispettate le condizioni espresse all'articolo "Condizioni relative alla costruzione o alla manutenzione di stalle e fabbricati simili" facente parte di queste NTA.

Si specifica che per la collocazione di scuderie di carattere amatoriale (destinate quindi al ricovero di uno o due capi), le normative di carattere igienico e la distanza da confine, dovranno, essere valutate in ogni singolo caso dagli Uffici competenti dell' U.S.L., non rientrando nella categoria sopraelencata di 'stalle'.

E' stabilito l'obbligo di piantumazione, lungo tutto il perimetro delle aree degli impianti delle aziende agricole, d'essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, al fine di integrare correttamente le previsioni urbanistiche con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti con funzioni altresì di mitigazione dell'impatto ambientale; particolare osservanza va posta nei confronti del decreto legislativo n. 42/2004 intitolato Codice dei Beni culturali del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6/7/2002 n. 137, la cui entrata in vigore ha determinato l'abrogazione del TU 490/1999.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori abitativi o di servizio nelle zone agricole, sopra descritti, è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto, come descritto al 7° comma dell'art. 25 della L.R.56/77.

Le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori, mediante atto di asservimento, sono destinate a "non aedificandi", come previsto dal comma 19 dell'art. 25 della L.R. 56/77.

CAPO B – INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Gli interventi che interessano edifici esistenti in zone di tipo E sono rivolti alla conservazione e alla valorizzazione delle caratteristiche architettoniche originarie dell'edificio e ai suoi rapporti con l'ambiente circostante.

L'applicazione della L.R. 56/77 e, quindi, l'attuazione di questo P.R.G.C.M. sono rivolti alla conservazione del valore architettonico e ambientale degli edifici esistenti, qualunque sia l'utilizzo - agricolo o solo residenziale - di essi. Per questo motivo questo P.R.G.C.M. consente il recupero di tutti i volumi esistenti, delegando ad apposita deliberazione del Consiglio Comunale, la programmazione relativa all'applicazione degli oneri di urbanizzazione, in coerenza con l'attività - agricola o residenziale - nell'immobile.

Nei fabbricati e negli edifici già esistenti in area agricola ~~al momento della richiesta di concessione è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto. Il cambio di destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi:~~

~~a) da altra destinazione (per esempio da destinazione abitativa o di pertinenza di essa) alla destinazione d'uso agricola e/o agrituristica, limitatamente ai soggetti di cui al punto 1.1. del Capo A del presente articolo;~~

~~b) da destinazione d'uso agricola a destinazione residenziale, ovvero da destinazione residenziale connessa alla conduzione agricola a destinazione residenziale non avente nessun legame con il lavoro agricolo, alle condizioni di cui ai commi 10 e 11 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s. m. e i.. è consentito il mutamento di destinazione d'uso previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità, di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 63/78 e s.m.i.; inoltre, nei medesimi casi, non costituisce mutamento di~~

destinazione la prosecuzione della utilizzazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.

Si precisa che la "destinazione agrituristica" corrisponde in tutto e per tutto alla "destinazione agricola", a condizione che siano rispettate tutte le disposizioni che regolano il settore, contenute nella legislazione nazionale e regionale in vigore (L. 17.5.1983 n. 217 ; L. R. 15.4.1985 n. 31).

Interventi edilizi ammessi in zona agricola in casi di recupero di edifici esistenti:

La rappresentazione grafica fornita all'interno delle tavole facenti parte di questo P.R.G.I. hanno valore indicativo.

Ove necessario, per tutti gli interventi descritti in questo articolo, faranno fede la volumetria, la superficie costruita, la superficie fondiaria effettivamente esistenti, riscontrabili alla luce dell'effettivo stato di fatto.

Fermo restando che ogni intervento dovrà essere principalmente finalizzato all'utilizzo del volume e delle caratteristiche architettoniche esistenti, negli edifici siti in zona E sono consentiti, nell'ambito delle parti a destinazione residenziale, i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria.
- Manutenzione straordinaria.
- Restauro e risanamento conservativo.
- Ristrutturazione edilizia comprendente la realizzazione di nuove unità immobiliari ovvero di nuovi spazi al servizio dell'attività agricola, all'interno della cubatura già esistente.
- Adeguamento delle altezze utili interne (anche con demolizione e spostamento dei solai esistenti).
Tale intervento sarà finalizzato al raggiungimento di un'altezza minima di ml 2,70 per i locali abitabili e di ml 2,40 per i locali destinati a servizi igienici;

~~Recupero integrale dei volumi esistenti inutilizzati (siano essi parti residenziali o parti rustiche) che rappresentino parte integrale dell'immobile in oggetto e che abbiano allo stato di fatto un'altezza interna di ml 2,70 per piano. Qualora il volume da recuperare abbia più piani di altezza inferiore dovrà comunque essere raggiunta, con il nuovo intervento, l'altezza interna di ml 2,70 per piano. Le modalità degli interventi di recupero sui rustici abbandonati dall'attività agricola sono quelle stabilite dalla LR 9/2003.~~

Demolizione delle parti aggiunte che non rappresentano elemento di interesse documentario. Il volume demolito potrà essere recuperato **solo se legittimo o legittimato** e, quindi, ricostruito secondo un disegno architettonico più appropriato. Si potrà ricostruire il volume che è stato demolito anche in posizione diversa al fine di ottenere una sistemazione più armonica dell'intera cellula edilizia.

Demolizione di parti di fabbrica fortemente lesionate dal punto di vista strutturale, rappresentanti fattori di pericolo **come accertato nella perizia asseverata del tecnico comunale**. Questo intervento non dovrà, comunque, snaturare l'immagine originaria dell'edificio.

~~Ampliamento della superficie utile anche mediante costruzione di nuovi solai all'interno di volumi già esistenti. Tale ampliamento non dovrà superare la superficie utile netta di 50 mq.~~

~~Ampliamento mediante realizzazione di un nuovo volume.~~

~~Nel caso in cui tale intervento sia realizzato dai soggetti descritti ai punti a) b) c) del capo A di questo articolo, l'ampliamento potrà raggiungere un incremento del 50% della superficie utile esistente. Nel caso in cui tale intervento sia realizzato da altri, l'ampliamento dovrà essere limitato ad un incremento massimo di 35 mq di superficie utile.~~

~~Tale ampliamento potrà essere realizzato in qualsiasi parte del lotto di pertinenza. Nel caso in cui l'ampliamento non sia realizzato in aderenza all'edificio principale il nuovo fabbricato dovrà comunque avere le caratteristiche tipiche del fabbricato rurale.~~

Ampliamento della superficie utile residenziale anche mediante la realizzazione di nuovi volumi contigui all'edificio residenziale preesistente anche contigui all'edificio residenziale preesistente sono esclusivamente consentiti secondo le seguenti modalità:

per i soggetti di cui al 3° comma art. 25 LR 56/77 s.m.i. l'incremento si determina applicando gli indici di densità fondiaria stabiliti per le zone agricole sino ad un massimo complessivo di 1.500 mc; nel caso specifico di soggetti di cui alla lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della LR 56/77 e s.m.i. è ammesso un incremento una-tantum del 50 % della sup. utile residenziale preesistente.

Per i non agricoltori l'incremento di superficie residenziale deve essere prioritariamente soddisfatto con il recupero ai fini abitativi dei rustici abbandonati di cui alla LR 9/2003; in assenza di tale possibilità è ammesso una -tantum un incremento massimo di 35 mq di superficie utile residenziale.

Sovralzi finalizzati al miglioramento delle condizioni abitative esistenti.

Il sovralzo (consistente nella modifica dell'allineamento del filo di gronda e del livello del colmo del tetto) dovrà essere limitato a un incremento di 35 mq di Superficie utile netta. Il sovralzo del filo di appoggio interno dei puntoni ovvero del solaio dovrà essere contenuto nella misura di cm 100 e così pure il sovralzo del colmo del tetto . L' inclinazione del tetto non dovrà superare i 35°. Gli spazi 'sottotetto' saranno ritenuti recuperabili a fini abitativi solo se preesistono all'intervento i parametri secondo le condizioni stabilite dalla Legge Regionale del 14/7/1998 " Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti" . Non sono ammessi interventi di sovralzo che alterino il disegno geometrico originario del tetto.

Sovralzi finalizzati al miglioramento delle condizioni di utilizzo degli spazi destinati alla conduzione dell'attività agricola, nell' ambito di fabbricati facenti parte di una azienda agricola in attività . L' altezza massima dell' edificio a destinazione agricola non potrà superare i ml 6.50. Sono ammesse deroghe per i volumi tecnici (silos, torrette per coclee o macchinari, etc.) ed anche per fabbricati che debbano ospitare elementi tecnici (macchinari o altro).

Demolizione di fabbricato fatiscente e ricostruzione di esso anche in altra parte del lotto. Questo intervento, che non dovrà snaturare l'immagine originaria del complesso, è finalizzato all'eliminazione di condizioni di insalubrità e per migioria aziendale nell'ambito dell'attività a agricola; quest'intervento è consentito solo ai soggetti di cui al terzo comma dell'art. 25 della LR 56/77.

Nuova costruzione di bassi fabbricati (vedasi definizione all'art. "Definizione dei parametri...") ad uso autorimessa nella misura massime di 25 mq per ogni unità abitativa.

Realizzazione di piccoli vani di sgombero (ricovero attrezzi agricoli etc.) in misura non superiore ai 10 mq di superficie coperta.

~~Trasferimento del volume esistente. Tale intervento consentirà la demolizione di edifici insalubri o in cattive condizioni di stabilità e la ricostruzione di essi su altra parte del lotto interessato ovvero su lotto attiguo, comunque nell' ambito di uno spazio compreso entro un raggio di ml 50 misurati dal baricentro della superficie coperta dell' edificio da demolire. La ricostruzione dell' edificio dovrà essere realizzata in conformità con le prescrizioni del Codice Civile, nel pieno rispetto di queste norme e dovrà altresì rappresentare una fedele ricostruzione dell'edificio demolito, riprendendone le caratteristiche architettoniche e compositive.~~

Le demolizioni e ricostruzioni di edifici abitativi ammesse dal Piano in aree agricole sono quelle di cui al 10° comma dell'art. 25 della LR 56/77 e s.m.i.

~~Per i soggetti descritti ai punti a) b) c) del Capo A di questo articolo: ampliamento e sovrizzo delle parti di fabbrica di pertinenza al lavoro agricolo, entro i limiti dimensionali qui di seguito descritti.~~

CON LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO O DI SOVRALZO NON DOVRA' ESSERE SUPERATA - NEI FABBRICATI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE - L'ALTEZZA MASSIMA DI ml 7,00 MISURATI DAL PIANO DI CAMPAGNA ALL'INTRADOSSO DELL'ULTIMO SOLAIO ABITABILE.

Tutti gli interventi sopraelencati dovranno, ovviamente, essere realizzati rispettando rigorosamente le prescrizioni del Codice Civile.

CON LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO SOPRACITATI, RELATIVAMENTE AI SOLI EDIFICI RESIDENZIALI SITI IN ZONA E, NON DOVRÀ, COMUNQUE, ESSERE SUPERATO IL RAPPORTO DI COPERTURA PARI AL 33% DELLA SUPERFICIE DI PERTINENZA DEGLI STESSI, TANTO NEL CASO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE IN FUNZIONE, TANTO NEL CASO DELLA RESIDENZA SLEGATA DALLA ATTIVITÀ AGRICOLA.

~~Nel caso in cui si svolga all'interno di un fabbricato rurale, che ha conservato le sue caratteristiche architettoniche originarie, un'attività artigianale, qualora lo spazio esistente non risulti sufficiente, sarà ammessa la realizzazione di un fabbricato destinato esplicitamente al ricovero dell'attrezzatura da lavoro dell'artigiano stesso o allo svolgimento dell'attività. Tale fabbricato dovrà avere una superficie utile massima di 400 mq e dovrà avere caratteristiche architettoniche in tutto e per tutto identiche a quelle dell'edificio principale accanto al quale è collocato.~~

Allo scopo di favorire la conservazione e la tutela delle costruzioni esistenti in zona E sono tollerate per gli edifici esistenti le altezze qui di seguito indicate:

qualora l'altezza utile dei locali esistenti già utilizzati per scopi residenziali sia inferiore a ml 2,70, tale condizione potrà essere mantenuta, anche quando si renda indispensabile il rifacimento del solaio esistente. L'altezza interna minima dovrà essere nel caso di solai piani di ml 2,50 per i locali abitabili e di ml 2,30 per i locali destinati a servizi. Nel caso di piani mansardati (sia per i locali abitabili che per i locali destinati a servizi igienici) l'altezza minima dovrà essere pari a ml 1,70 e l'altezza media dovrà essere pari a ml 2,50. Tale misura dovrà essere computata misurando dal pavimento finito all'orditura grossa del tetto.

qualora con la realizzazione di una nuova distribuzione interna, non si raggiunga, per ogni stanza, il rapporto aero-illuminante pari ad un 1/8 della superficie di pavimento, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia potrà valutare in ogni singolo caso l'opportunità di conservare la dimensione delle finestre esistenti salvaguardando il disegno originario del prospetto.

LE CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DI TUTTI GLI INTERVENTI DA REALIZZARE IN ZONA "E" DOVRANNO ESSERE RIGOROSAMENTE COERENTI CON LA TIPOLOGIA ORIGINARIA DEL TESSUTO EDILIZIO DEL TERRITORIO AGRICOLO DELLA ZONA.

CAPO C – ATTIVITA' DIVERSA DALL'AGRICOLTURA SITE IN ZONA E

Qualora già esistano, in aree di tipo E edifici destinati all'esercizio di attività artigianali, è consentita la realizzazione di interventi volti alla sistemazione dell'insediamento. Saranno quindi consentiti

compatibilmente con le indicazioni del Piano per la zonizzazione acustica, con quelle geologiche della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica e con il reperimento delle superfici a standards come stabilito all'art. 21 della LR 56/77:

ampliamenti in misura non superiore al 50 % della superficie di calpestio, per impianti aventi una superficie di pavimento di 500 mq

ampliamenti in misura non superiore a 300 mq, per impianti aventi una superficie di pavimento maggiore a 500 mq.

La realizzazione dell'intervento di ampliamento dovrà essere volta al miglioramento dell'inserimento nell'ambiente circostante dell'impianto esistente. Il progetto dovrà pertanto prevedere la ~~realizzazione di una sistemazione esterna rispettoso dell'ambiente agricolo, con la messa a dimora di essenze di alto e di medio fusto~~ piantumazione, lungo tutto il perimetro delle aree degli impianti delle aziende agricole, d'essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, al fine di integrare correttamente le previsioni urbanistiche con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti con funzioni altresì di mitigazione dell'impatto ambientale; particolare osservanza va posta nei confronti del decreto legislativo n. 42/2004 intitolato Codice dei Beni culturali del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6/7/2002 n. 137, la cui entrata in vigore ha determinato l'abrogazione del TU 490/1999.

CAPO D – REALIZZAZIONE DI PICCOLI FABBRICATI PER IL RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI

Nelle zone di tipo E è consentita una-tantum la realizzazione di piccoli fabbricati destinati al ricovero di mezzi agricoli. Tali fabbricati potranno avere o una superficie coperta massima di mq 25, un'altezza di ml 2,5 misurata dal piano di campagna al filo di gronda e di ml 3,0 dal piano di campagna al colmo del tetto.

Le caratteristiche architettoniche di questo tipo di fabbricati dovranno rigorosamente essere le seguenti:

- copertura in coppi o in lastrine di pietra con orditura in legno*
- finitura esterna realizzata con pietra del luogo a vista*
- serramenti in legno*
- distanza da confine: ml 10*

l'edificio dovrà essere occultato all' esterno con essenze verdi di basso, di medio e di alto fusto

La concessione relativa a questo tipo di costruzioni potrà essere rilasciata al richiedente qualora sia dimostrata la proprietà di terreni contigui per un'estensione minima di 5.000 mq . Essa non sarà onerosa per i soggetti di cui ai punti a) b) c) del Capo A di questo articolo, mentre sarà onerosa per tutti gli altri.

Potrà essere rilasciato certificato di agibilità anche nel caso non vi siano allacciamenti alle reti infrastrutturali.

PER OGNI INTERVENTO DA REALIZZARE IN ZONA E DOVRÀ ESSERE ASSICURATO IL RISPETTO DEL SUCCESSIVO ARTICOLO "PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI".

Qualora l'area o l'edificio interessati ricadano in zona classificata - all'interno della tavola di PRG in scala 1:2.000 "Le previsioni del P.R.G.C.M." e della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica " in scala 1:10.000 redatta dal geologo Claudio Riccabone Redattore dell'analisi geologica in classe III (sudibvisa in sottocategorie diverse) oppure in classe II si dovranno osservare le disposizioni descritte agli articoli 35, 36 e 37 di queste NTA

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 al 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.

----- **RISPOSTA** -----

Il sottoscritto ha svolto ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassinasco ed a tale scopo ha prima reperito i nominativi dei proprietari che si sono succeduti nella titolarità degli immobili dal 1967 (o dall'epoca di costruzione se successiva) sino ad oggi.

L'elenco dei proprietari è riportato nello schema che segue :

FABBRICATI PARTICELLA 173 E LIMITROFE – Regione Coda n. 46

COGNOME E NOME	PROPRIETARIO/A	
	DAL	AL
OMISSIS	2009	OGGI
OMISSIS	1974	2009
OMISSIS	1953	1974

FABBRICATO PARTICELLA 543 – Regione Camarelli s.n.

COGNOME E NOME	PROPRIETARIO/A	
	DAL	AL
OMISSIS	2009	OGGI
OMISSIS	1992	2009
OMISSIS	1973	1992
OMISSIS	1956	1973

Le ricerche effettuate hanno portato a reperire alcune pratiche edilizie di cui si riporta in seguito un elenco con una breve descrizione :

- **Richiesta di Concessione Edilizia prot. 317 del 05-03-1982** a nome OMISSIS per opere di ripristino e sistemazione fabbricato rurale (Non si è rinvenuta copia della Concessione Edilizia che pertanto si presume non rilasciata).
- **Concessione di Costruzione n. 7/90 del 10-07-1990** rilasciata al Sig. OMISSIS per la realizzazione di un muro di sostegno e ricovero attrezzi agricoli.
- **Concessione Edilizia n. 15/94 del 28-08-1994** rilasciata al Sig. OMISSIS per lavori di ampliamento fabbricato di civile abitazione e costruzione di magazzino interrato ad uso civile. NOTE : contiene dichiarazione di ultimazione lavori ed abitabilità.
- **Denuncia di Inizio Attività prot. 2130 del 03-09-1996** a nome OMISSIS per installazione di cancello su pilastri esistenti
- **Denuncia di Inizio Attività prot. 669 del 24-03-1997** a nome OMISSIS per opere in variante alla C.E. 15/1994.
- **Denuncia di Inizio Attività prot. 1030 del 23-05-2011** a nome OMISSIS per realizzazione struttura di sostegno in legno
- **Denuncia di Inizio Attività prot. 3346 del 13-12-2012** a nome OMISSIS per installazione di impianto fotovoltaico dal 8,05 Kwp.
- **Denuncia di Inizio Attività prot. 2558 del 11-10-2013** a nome OMISSIS per installazione di impianto fotovoltaico dal 8,05 Kwp.
- **Richiesta di Permesso di Costruire prot. 2929 del 12-12-2014** a nome OMISSIS per ristrutturazione di fabbricato esistente con cambio di destinazione d'uso. **NOTE** : a seguito di richiesta di documentazione integrativa non fornita, il Comune ha archiviato la pratica con comunicazione prot. 323 del 24-02-2020.

Tutte le licenze edilizie sopra elencate riguardano i fabbricati sulla particella 173, mentre non è stata rinvenuta alcuna licenza riguardante il fabbricato insistente sulla particella 543.

A seguito dell'esame delle sopra indicate licenze edilizie, confrontando le tavole grafiche allegate con la situazione rilevata sul posto, il sottoscritto ha rilevato delle difformità.

Siccome sulla particella 173 e limitrofe sono presenti diversi immobili, per semplicità di lettura, verranno di seguito elencate le difformità per ogni fabbricato, facendo riferimento ai fabbricati da A a G come descritti in risposta al quesito 3.

FABBRICATI A e B

Per quanto riguarda il fabbricato A, si considera come situazione "licenziata", quella riportata sugli elaborati grafici allegati alla richiesta di Concessione Edilizia prot. 317 del 05-03-1982. Seppure questa licenza non sia stata rilasciata, i disegni dello stato di fatto rappresentano la situazione dell'immobile al 05-03-1982. Vista la tipologia di fabbricato, si ritiene che esso sia stato costruito prima del 01-09-1967, pertanto non necessitasse di titolo edilizio al momento della costruzione.

Dopo il 05-03-1982, l'unico titolo edilizio rilasciato per i fabbricati A e B, è la Concessione Edilizia n. 15/94 del 28-08-1994 rilasciata al Sig. OMISSIS per lavori di ampliamento fabbricato di civile abitazione e costruzione di magazzino interrato ad uso civile.

Le uniche tavole grafiche reperite sono relative al corpo principale del fabbricato A, mentre non è stato reperito alcun elaborato relativo alle cantine ed al Fabbricato B.

Dall'analisi delle tavole grafiche risultano delle difformità sul corpo principale del fabbricato A, come di seguito elencato :

- 1) La porzione attualmente occupata da camera bagno e ripostiglio a piano terreno, era suddivisa in due locali adibiti a magazzino.
- 2) A piano primo, la medesima porzione di immobile, oggi destinata a soggiorno, era invece destinata a "deposito prodotti agricoli".
- 3) Il locale oggi cucina, era indicato come magazzino nei disegni del 1982, mentre era dato come esistente e destinato a cucina in quelli allegati alla C.E. 15/94.
- 4) Il portico e la centrale termica non risultano su nessuno degli elaborati grafici reperiti in Comune e compaiono per la prima volta nelle planimetrie catastali del 24-01-1997.
- 5) I locali cantina compaiono per la prima volta nelle planimetrie catastali del 1997 ma non sono state oggetto di pratiche edilizie. E' possibile che fossero in parte esistenti ma non riportate sulle tavole grafiche comunali in quanto non oggetto di intervento.
- 6) La veranda chiusa e la adiacente camera da letto a piano primo non compaiono in nessuna delle tavole grafiche reperite in Comune, pertanto è da ritenere che siano state realizzate in assenza di titolo edilizio.
- 7) La pensilina dalla quale si accede alla cucina o, sul lato opposto al locale di sgombero, non risulta su nessuno degli elaborati grafici esaminati, pertanto si ritiene realizzata in assenza di titolo edilizio.
- 8) Oltre alle modifiche sopra descritte, sono state rilevate variazioni alla disposizione interna dei locali, soggette a sanzione in misura fissa.

Come già accennato in precedenza, non sono state rilevate tavole grafiche relative al fabbricato B. Esso risulta costituito da due corpi, di cui uno di più antica costruzione a due piani fuori terra con muratura portante e copertura inclinata in legno con tegole curve (coppi), ed un corpo adiacente costituito da un unico piano con struttura in cemento armato e solaio piano di copertura.

Non avendo potuto reperire nessun elaborato grafico relativo al fabbricato B, in accordo con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassinasco, si è ritenuto di considerare entrambi i blocchi che compongono il fabbricato stesso, come costruiti in data anteriore al 01-09-1967, quindi non soggetti alla richiesta di titolo edilizio.

Facendo riferimento ai punti dal 1 al 8, si elencano di seguito quali interventi sono sanabili e quali non lo sono, quantificando la relativa sanzione nel caso di interventi sanabili, e costo di demolizione nel caso di interventi non sanabili.

Si precisa che qualora il compendio fosse acquistato da un titolare di partita Iva agricola in possesso dei requisiti di coltivatore diretto o imprenditore agricolo, questi potrebbe godere di agevolazioni nella sanatoria delle opere realizzate in difformità o assenza di titolo edilizio.

L'elenco che segue considera la situazione più sfavorevole, ossia l'acquisto da parte di un soggetto non in possesso dei requisiti agricoli di cui sopra.

- 1) Si tratta di un recupero di volumetria ai fini abitativi per cui la normativa prevede una sanzione pari al doppio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ammontano ad Euro 23,38. La volumetria oggetto di recupero a fini abitativi è stimata in mc. 235,00 ed il costo per la realizzazione delle opere si stima in Euro 30.000,00.

Pertanto, applicando i calcoli degli oneri di urbanizzazione ($235,00 \times 23,38 \times 2$) e quelli del costo di costruzione ($30.000,00 \times 5\% \times 1/3 \times 2$) si calcola un totale di **Euro 11.988,60** comprensivi di oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e relative sanzioni per la sanatoria degli abusi di cui al punto 1.

- 2) Si utilizza lo stesso criterio di calcolo per il piano primo. In questo caso la volumetria è stimata in mc. 305,00 ed il costo per la realizzazione delle opere è stimato pari ad Euro 20.000,00.

Pertanto, applicando i calcoli degli oneri di urbanizzazione ($305,00 \times 23,38 \times 2$) e quelli del costo di costruzione ($20.000,00 \times 5\% \times 1/3 \times 2$) si calcola un totale di **Euro 14.928,47** comprensivi di oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e relative sanzioni per la sanatoria degli abusi di cui al punto 2.

- 3) Anche per il locale oggi destinato a cucina, viene utilizzato lo stesso criterio di cui ai punti precedenti. In questo caso la volumetria è stimata in mc. 93,00 ed il costo per la realizzazione delle opere è stimato pari ad Euro 15.000,00.

Pertanto, applicando i calcoli degli oneri di urbanizzazione ($93,00 \times 23,38 \times 2$) e quelli del costo di costruzione ($15.000,00 \times 5\% \times 1/3 \times 2$) si calcola un totale di **Euro 4.848,68** comprensivi di oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e relative sanzioni per la sanatoria degli abusi di cui al punto 3.

- 4) Il portico risulta aperto su due lati, mentre la centrale termica è considerata vano tecnico.

Secondo quanto riportato dall'Ufficio Tecnico, i portici e tettoie aperti su almeno due lati sono sempre consentiti verificando soltanto il rapporto di copertura. I vani tecnici sono sempre consentiti.

L'abuso di cui al punto 4 è sanabile a seguito del pagamento di una sanzione pari al doppio degli oneri concessori commisurati al solo costo di costruzione delle opere (escludendo pertanto gli oneri di urbanizzazione).

Si stima un costo di realizzazione pari ad Euro 18.000,00 ed un conseguente ammontare della quota degli oneri concessori compresi di sanzione pari a : $18.000,00 \times 5\% \times 2 =$ **Euro 1.800,00**.

Si precisa che trattandosi di una nuova costruzione, non si può applicare la riduzione ad 1/3 del costo di costruzione come ai punti precedenti.

- 5) I locali cantina scavati nel terreno, secondo quanto riportato dall'Ufficio Tecnico, sono consentiti e non soggetti al pagamento di oneri in quanto interrati.

In questo caso si ritiene che l'abuso sia sanabile a seguito del pagamento della sanzione in misura fissa pari ad **Euro 516,00**.

- 6) La veranda chiusa e la camera a piano primo potrebbero essere sanabili ai sensi dell'art. 19 comma 10 delle Norme Tecniche di attuazione. Il comma 10 consente ampliamenti "una tantum" non superiori a mq. 35 di superficie netta.

La superficie totale di camera e veranda è di mq. 41,45, pertanto si ritiene sanabile soltanto il locale camera. La veranda chiusa potrebbe essere sanata come tettoia nel caso venissero rimossi i serramenti e le porzioni di muro che la delimitano su due lati.

Il comma 10 non precisa che tale ampliamento "una tantum" sia gratuito, pertanto per la camera si utilizza lo stesso criterio di calcolo dei punti 1 e 2. In questo caso la volumetria è stimata in mc. 125,00 ed il costo per la realizzazione delle opere è stimato pari ad Euro 21.000,00.

Pertanto, applicando i calcoli degli oneri di urbanizzazione ($125,00 \times 23,38 \times 2$) e quelli del costo di costruzione ($21.000,00 \times 5\% \times 2$) si calcola un totale di **Euro 7.945,00** comprensivi di oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e relative sanzioni per la sanatoria degli abusi di cui al punto 7. La veranda come accennato in precedenza, dovrà essere adeguata rimuovendo i serramenti e le porzioni di muratura su due lati, in modo da rendere questi due lati completamente aperti. Si stima un costo di tale intervento in **Euro 3.500,00**.

Al costo di adeguamento, si deve aggiungere la quota di oneri concessori proporzionali al costo di costruzione, che viene stimato in Euro 21.000,00, pertanto l'ammontare della quota degli oneri concessori compresi di sanzione risulta pari a : $21.000,00 \times 5\% \times 2 =$ **Euro 2.100,00**.

- 7) La pensilina, essendo chiusa su 3 lati non si può considerare come tettoia, pertanto dovrà essere rimossa. Il costo della rimozione è stimato in **Euro 2.500,00**.

E' comunque fatta salva la possibilità di una sanatoria per soggetti in possesso dei requisiti di coltivatore diretto o imprenditore agricolo.

- 8) Le modifiche alla disposizione interna si ritiene siano soggette a sanzione da CILA per un importo "una tantum" pari ad **Euro 1.000,00**.

Oltre ai lavori di adeguamento e sanzioni sopra descritti, si stima un ammontare delle spese tecniche per le pratiche di sanatoria pari ad **Euro 7.500,00**.

Le spese tecniche per ciascun fabbricato sono conteggiate come quota parte di una unica sanatoria che comprenda tutti gli immobili identificati con le lettere da A a G, qualora le sanatorie fossero richieste separatamente, gli importi potrebbero essere maggiori.

Si riassumono di seguito di costi di sanatoria, adeguamento e spese tecniche da detrarre al valore dei fabbricati A e B :

Abuso punto 1	:	Euro	11.988,60	+
Abuso punto 2	:	Euro	14.928,47	+
Abuso punto 3	:	Euro	4.848,68	+
Abuso punto 4	:	Euro	1.800,00	+
Abuso punto 5	:	Euro	516,00	+
Abuso punto 6 (camera)	:	Euro	7.945,00	+
Abuso punto 6 (veranda)	:	Euro	3.500,00	+

Abuso punto 6 (veranda)	:	Euro	2.100,00	+
Abuso punto 7	:	Euro	2.500,00	+
Abuso punto 8	:	Euro	1.000,00	+
Onorari	:	Euro	7.500,00	=

TOTALE : Euro **58.626,75**

FABBRICATO C

Il fabbricato C è stato costruito con i seguenti titoli edilizi :

- **Concessione Edilizia n. 15/94 del 28-08-1994** rilasciata al Sig. OMISSIS per lavori di ampliamento fabbricato di civile abitazione e costruzione di magazzino interrato ad uso civile.
- **Denuncia di Inizio Attività prot. 669 del 24-03-1997** a nome OMISSIS per opere in variante alla C.E. 15/1994.

A seguito dell'esame degli elaborati grafici, si è evidenziata una leggera difformità nell'altezza che risulta superiore di circa 35 cm. rispetto a quanto autorizzato. Inoltre la zona soppalcata è indicata in pianta ma non in sezione (si ritiene si un errore grafico) e non è presente la scala di collegamento al soppalco stesso.

Dal colloquio con l'ufficio tecnico, si è concordata l'applicazione di una sanzione "una tantum" pari a **516,00 Euro** considerando la maggiore volumetria come interrata.

Le spese tecniche per la sanatoria delle opere sopra descritte sono stimate in **Euro 1.000,00**.

La tabella seguente riassume i costi di sanatoria e spese tecniche da detrarre al valore del fabbricato C:

Sanzione	:	Euro	516,00	+
Onorari (quota parte)	:	Euro	1.000,00	=

TOTALE : Euro **1.516,00**

FABBRICATO D

Il fabbricato D è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e presenta una superficie netta in pianta pari a mq. 13,55.

Potrebbe essere in parte sanato ai sensi dell'art. 19 comma 15 che consente la realizzazione di piccoli vani di sgombero (ricovero attrezzi agricoli etc.) in misura non superiore ai 10 mq di superficie coperta, oppure come tettoia verificando soltanto la superficie coperta.

Nel primo caso dovrebbe essere ridotto nella propria superficie realizzando una contro-parete interna tale da ridurre la superficie di 3,55, oppure aprendo due dei 4 lati chiusi per renderlo sanabile come tettoia.

Si stima un costo dell'intervento più economico pari ad **Euro 3.500,00** e spese tecniche pari a **800,00 Euro** oltre ad una sanzione pari al doppio degli oneri concessori commisurati al solo costo di costruzione delle opere (escludendo pertanto gli oneri di urbanizzazione).

La sanzione proporzionale alla quota di oneri concessori è calcolata stimando un costo di costruzione di Euro 21.000,00, pertanto l'ammontare della quota degli oneri concessori compresi di sanzione risulta pari a : $21.000,00 \times 5\% \times 2 =$ **Euro 2.100,00**.

La tabella seguente riassume i costi di sanatoria e spese tecniche da detrarre al valore del fabbricato D:

Adeguamento	:	Euro	3.500,00	+
Sanzione	:	Euro	2.100,00	+
Onorari (quota parte)	:	Euro	800,00	=

TOTALE : Euro 6.400,00

FABBRICATO E

Il fabbricato E è stato realizzato in assenza di titolo edilizio ed è composto da 3 locali, un locale tecnico di 2,58 mq. dove è alloggiata l'attrezzatura a servizio dell'impianto fotovoltaico, un piccolo magazzino adiacente di mq. 3,74 ed un magazzino di maggiori dimensioni sul lato opposto probabilmente destinato a serra.

Il locale tecnico, secondo quanto riportato dall'ufficio tecnico è sempre sanabile. Il piccolo magazzino di 3,74 mq. potrebbe essere sanabile utilizzando la superficie residua del Fabbricato A, punto 6, oppure in alternativa, adeguato aprendolo su due lati.

Il magazzino utilizzato come serra può essere sanabile soltanto se aperto su due lati. In questo caso, avendo tre lati vetrati, risulta facilmente adeguabile.

Si stima un costo degli adeguamenti pari ad **Euro 2.000,00** e spese tecniche pari a **900,00 Euro**.

La sanzione proporzionale alla quota di oneri concessori è calcolata stimando un costo di costruzione di Euro 18.000,00, pertanto l'ammontare della quota degli oneri concessori compresi di sanzione risulta pari a :
 $18.000,00 \times 5\% \times 2 = \text{Euro } 1.800,00$.

La tabella seguente riassume i costi di sanatoria e spese tecniche da detrarre al valore del fabbricato E:

Adeguamento	:	Euro	2.000,00	+
Sanzione	:	Euro	1.800,00	+
Onorari (quota parte)	:	Euro	900,00	=

TOTALE : Euro 4.700,00

Gli eventuali adeguamenti saranno comunque da concordare da parte dell'aggiudicatario, previo consulto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassinasco.

FABBRICATO G

Il fabbricato G è attualmente destinato a magazzino.

Tra i titoli edilizi rinvenuti presso il Comune di Cassinasco, è da notare come vi sia una Concessione Edilizia, ed in particolare la C.E. n. 7/90 del 10-07-1990 rilasciata al Sig. OMISSIS per la realizzazione di un muro di sostegno e ricovero attrezzi agricoli.

Dalle tavole grafiche allegate al titolo edilizio, si evidenzia la volontà di costruire un fabbricato di dimensioni simili a quello oggi identificato con la lettera G. In tal caso però, lo stesso, oltre ad avere dimensioni e forma diverse da quanto autorizzato, è stato costruito in una posizione differente.

Si ritiene che il fabbricato G sia pertanto stato costruito in totale difformità dal titolo edilizio rilasciato dal Comune di Cassinasco.

In tal caso, l'unica possibilità di sanatoria dell'immobile, è che questo abbia i requisiti di tettoia, pertanto sia aperto su almeno due lati. Attualmente il lato aperto è soltanto uno, pertanto sarà necessario demolire la muratura su uno dei lati chiusi verificando il rispetto della superficie coperta massima di lotto.

Si stima pertanto un costo degli adeguamenti pari ad **Euro 4.000,00** e spese tecniche pari a **900,00 Euro**.

La sanzione proporzionale alla quota di oneri concessori è calcolata stimando un costo di costruzione di Euro 35.000,00, pertanto l'ammontare della quota degli oneri concessori compresi di sanzione risulta pari a : $35.000,00 \times 5\% \times 2 =$ **Euro 3.500,00**.

La tabella seguente riassume i costi di sanatoria e spese tecniche da detrarre al valore del fabbricato G:

Adeguamento	:	Euro	4.000,00	+
Sanzione	:	Euro	3.500,00	+
Onorari (quota parte)	:	Euro	900,00	=

TOTALE	:	Euro	8.400,00	

FABBRICATO PARTICELLA 543

Non sono stati reperiti titoli edilizi relativi al fabbricato insistente sulla particella 543.

In queste situazioni, ai sensi del DPR 380/2001, si considera come situazione autorizzata, quella risultante dalle planimetrie catastali.

Il fabbricato 543 è stato oggetto di accatastamento in data 03-03-2011. Dall'esame della planimetria catastale con quanto rilevato in loco, si è evidenziato un ampliamento della cucina a piano terreno e della camera a piano primo.

Tale ampliamento può essere sanabile ai sensi dell'art. 19 comma 10 delle NTA, come ampliamento non superiore ai 35 mq.

Siccome il fabbricato è attualmente al grezzo e l'ampliamento è delimitato soltanto da un pilastro, non è possibile quantificarne esattamente la superficie, pertanto a titolo cautelativo, si calcola una superficie di ampliamento pari a mq. 35 tra piano terreno e piano primo.

Il comma 10 non precisa che tale ampliamento "una tantum" sia gratuito, pertanto si calcola una sanzione pari all'importo degli oneri concessori.

Si stima una volumetria in ampliamento di 105 mc. ed un costo di realizzazione dell'ampliamento stesso pari ad Euro 25.000,00.

Pertanto, applicando i calcoli degli oneri di urbanizzazione ($105,00 \times 23,38 \times 2$) e quelli del costo di costruzione ($20.000,00 \times 5\% \times 1/3 \times 2$) si calcola un totale di **Euro 5.576,47** comprensivi di oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e relative sanzioni per la sanatoria dell'abuso.

La tabella seguente riassume i costi di sanatoria e spese tecniche da detrarre al valore del fabbricato C:

Sanzione	:	Euro	5.576,47	+
Onorari	:	Euro	2.000,00	=

TOTALE	:	Euro	7.576,47	

A seguito delle ricerche effettuate presso gli archivi comunali, è stato rinvenuto il certificato di agibilità n. 4/1997 del 26-08-1997.

Si ritiene che tale certificato si riferisca alle sole opere oggetto della **Denuncia di Inizio Attività prot. 669 del 24-03-1997** a nome OMISSIS per opere in variante alla C.E. 15/1994.

Si tratta quindi di una piccola porzione del fabbricato A e dell'intero fabbricato C.

Per i rimanenti fabbricati non sono stati reperiti certificati di agibilità, pertanto si ritiene che questi immobili ne siano sprovvisti.

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

----- RISPOSTA -----

Si ritiene che i beni pignorati debbano essere venduti in due lotti come già accennato in risposta a precedenti quesiti.

La divisione in lotti deriva dalla diversa ubicazione dei vari fabbricati oggetto di esecuzione. Mentre i fabbricati da A a G risultano raggruppati in un unico compendio, il fabbricato ricadente sulla particella 543 si trova a distanza di alcune centinaia di metri e ha un accesso separato. I terreni agricoli posti in prossimità del fabbricato, accorpati nel medesimo lotto due, possono aggiungere valore al fabbricato stesso, mentre i rimanenti terreni saranno accorpati al lotto uno.

La divisione in lotti non richiede la redazione di frazionamenti, pertanto si procede di seguito alla identificazione dei lotti secondo i dati catastali di ciascun immobile :

LOTTO UNO

CATASTO FABBRICATI							
Visura	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita (Euro)
1/1	10	173	13	C/2	U	242 mq.	312,46
3/1	10	631		C/2	U	14 mq.	18,08
4/1	7	451		C/2	U	45 mq.	58,10
5/1	10	173	15	C/2	U	13 mq.	16,78
6/1	10	173	14	C/2	U	22 mq.	28,41

7/1	10	173	6	A/2	2	5,5 vani	298,25
7/2	10	173	7	A/2	2	5 vani	271,14
7/3	10	173 634 636	8 1 1	C/2	U	278 mq.	358,94
7/4	10	173	9	C/2	U	69	89,09

CATASTO TERRENI							
Visura	Foglio	Numero	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq.)	R.D. (Euro)
9/1	10	625		Vigneto	2	2845	22,77
9/2	10	626		Vigneto	2	190	1,52
10/1	10	632		Prato	2	8073	16,68
10/2	10	633		Vigneto	2	1850	14,81
10/3	10	635		Vigneto	2	1196	9,57
11/1	10	494		Vigneto	2	620	4,96
12/1	7	69		Vigneto	2	2870	22,97
12/2	7	77		Seminativo	3	4080	7,38
12/3	7	78		Seminativo	3	3376	6,10
12/4	7	79		Seminativo	3	5360	9,69
12/5	7	80		Bosco ceduo	2	350	0,33
12/6	7	81		Bosco ceduo	2	2970	2,76
12/7	7	85		Bosco ceduo	2	4340	4,03
12/8	7	237		Seminativo	3	2544	4,60
12/9	7	238		Seminativo	3	3320	6,00
12/10	7	254		Pascolo Cesp	U	3300	0,68
12/11	7	255		Seminativo	3	300	0,54
12/12	7	256		Seminativo	2	7000	27,11
12/13	7	388		Seminativo	2	4220	16,35
12/14	7	394		Vigneto	2	55	0,44
12/15	7	395		Vigneto	2	35	0,28
12/16	7	396		Seminativo	2	9400	36,41
12/17	10	174		Vigneto	2	1860	14,89
12/18	10	175		Bosco ceduo	3	1280	0,59

12/19	10	176		Bosco ceduo	3	660	0,31
12/20	10	177		Bosco ceduo	3	4370	2,03
12/21	10	178		Bosco ceduo	3	3290	1,53
12/22	10	192		Bosco ceduo	3	6420	2,98
12/25	10	376		Vigneto	3	1353	5,94
12/26	10	377		Bosco ceduo	3	2007	0,93
13/1	10	618		Vigneto	2	4995	39,99
14/1	7	304		Vigneto	2	2360	18,89
14/2	7	397		Seminativo	2	3370	13,05
15/1	7	452		Pascolo Cesp	U	1720	0,36

LOTTO DUE

CATASTO FABBRICATI							
Visura	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita (Euro)
8/1	10	543	1	A/3	U	8 vani	190,06

CATASTO TERRENI							
Visura	Foglio	Numero	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq.)	R.D. (Euro)
12/23	10	230		Seminativo	3	8670	15,67
12/24	10	231		Seminativo	2	6260	24,25

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.

----- RISPOSTA -----

Gli immobili oggetto di pignoramento sono in piena proprietà alla Sig.ra OMISSIS.
Non è pertanto necessaria una divisione in natura.

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 Legge 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.

----- RISPOSTA -----

Al momento dei sopralluoghi, gli immobili facenti parte del lotto uno erano occupati dal Sig. OMISSIS. L'immobile ricadente sulla particella 543 del lotto due è allo stato grezzo, pertanto non abitabile.

Il sottoscritto ha comunque svolto le proprie ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – ex Registro e presso l'Autorità di Pubblica Sicurezza.

Dalle ricerche effettuate non si è evidenziata la presenza di contratti di locazione in essere opponibili alla procedura esecutiva e neppure successivi alla trascrizione del pignoramento, pertanto gli immobili sono da ritenersi liberi.

Si precisa che invece il sub. 12, non facente parte della presente procedura, è gravato da diritto di abitazione a favore del Sig. OMISSIS.

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.

----- RISPOSTA -----

Tale condizione si verifica sulla sola unità immobiliare identificata con il subalterno 12 per la quale il G.E. in nell'udienza del 31-10-2022 aveva disposto la cancellazione del pignoramento e che pertanto non fa parte della presente procedura.

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 o vvero

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.

----- **RISPOSTA** -----

Non si evidenzia la presenza dei vincoli descritti al quesito 13.

Si ritiene però utile sottolineare come nel rogito Notaio OMISSIS Rep. 2325 del 10-11-1998, venisse costituita una servitù di passaggio a carico di una porzione di terreno oggi individuabile con la particella 394 oggetto di esecuzione.

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.

----- **RISPOSTA** -----

Gli immobili oggetto di perizia non fanno parte di un complesso condominiale, pertanto non si evidenziano spese di cui al quesito 14.

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 l'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 di 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.

----- **RISPOSTA** -----

Al fine di rispondere al presente quesito, si procede al calcolo della consistenza degli immobili, seguendo i criteri di seguito specificati :

Per i fabbricati si considera il metro quadrato di superficie lorda vendibile (superficie commerciale), che comprende: **a)** il 100% delle superfici calpestabili; **b)** 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); **c)** il 100% delle pareti portanti interne e perimetrali sino ad un massimo del 10% della superficie di cui ai punti a) + b); oltre al 25% di balconi e terrazzi scoperti ed al 35% di balconi e terrazzi coperti così come previsto dalla norma UNI 10750.

FABBRICATI A e B

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	SUPERFICIE CALPESTABILE COMPRENSIVA DEI MURI INTERNI NON PORTANTI	SUPERFICIE LORDA COMPRENSIVA DEI MURI PORTANTI	SUPERFICIE UTILIZZATA PER IL CALCOLO
SUBALTERNO 6			
LOCALI ABITATIVI	mq. 121,30	mq. 166,90	mq. 133,43
LOCALI ACCESSORI	mq. 10,85	mq. 16,60	mq. 11,94
PORTICO	mq. 15,70	mq. 15,70	mq. 15,70
SUBALTERNO 7			
LOCALI ABITATIVI	mq. 85,15	mq. 112,73	mq. 93,67
LOCALI ACCESSORI	mq. 21,05	mq. 28,30	mq. 23,16
BALCONI E TERRAZZI	mq. 94,85	mq. 94,85	mq. 94,85
SUBALTERNO 8 GRAFFATO AL 634 SUB. 1 E 636 SUB. 1			
LOCALI ACCESSORI P.T.	mq. 235,70	mq. 305,35	mq. 259,27
LOCALI ACCESSORI P.1	mq. 41,30	mq. 55,50	mq. 45,43
SUBALTERNO 9			
LOCALI ACCESSORI	mq. 68,65	mq. 81,57	mq. 75,51

Il sottoscritto decide di adottare il metodo di stima sintetico utilizzando come strumento di calcolo i parametri dettati dall'Osservatorio Immobiliare riferiti al Comune di Cassinasco.

I valori medi utilizzati sono quelli della Zona R1 (Zona rurale) per immobili residenziali: da Euro 480,00 ad Euro 680,00 al metro quadro.

Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile decide di applicare i seguenti valori a metro quadro :

- 1) Euro 600,00 per i locali abitativi del fabbricato
- 2) Euro 200,00 per accessori e sgomberi

La seguente tabella riporta i valori totali del compendio oggetto di stima :

	SUPERFICIE (MQ.)	PERCENT.	PIENA PROPRIETA' DIRITTO DI ABITAZIONE	VALORE UNITARIO (Euro)	VALORE TOTALE (Euro)
SUBALTERNO 6					
LOCALI ABITATIVI	mq. 133,43	100%	100%	Euro 600,00	80.058,00
LOCALI ACCESSORI	mq. 11,94	100%	100%	Euro 200,00	2.388,00
PORTICO	mq. 15,70	35%	100%	Euro 600,00	3.297,00
SUBALTERNO 7					
LOCALI ABITATIVI	mq. 93,67	100%	100%	Euro 600,00	56.202,00
LOCALI ACCESSORI	mq. 23,16	100%	100%	Euro 200,00	4.632,00
BALCONI E TERRAZZI	mq. 94,85	25%	100%	Euro 600,00	14.227,50
SUBALTERNO 8					
LOCALI ACCESSORI P.T.	mq. 259,27	100%	100%	Euro 200,00	51.854,00
LOCALI ACCESSORI P.1	mq. 45,43	100%	100%	Euro 200,00	9.086,00
SUBALTERNO 9					
LOCALI ACCESSORI	mq. 75,51	100%	100%	Euro 200,00	15.102,00
			TOTALE = Euro		236.846,50

Il valore di mercato sopra indicato deve essere decurtato delle spese necessarie per la sanatoria degli abusi e di una quota stimata pari al 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Vengono di seguito riportate le decurtazioni ed il valore finale dell'immobile pignorato :

VALORE COMMERCIALE	:	Euro	236.846,50
- Assenza garanzia vizi (15%)	:	Euro	35.526,98
- Sanatoria abusi (quesito 8)	:	Euro	58.626,75

VALORE A BASE D'ASTA : Euro 142.692,77

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	SUPERFICIE CALPESTABILE COMPRENSIVA DEI MURI INTERNI NON PORTANTI	SUPERFICIE LORDA COMPRENSIVA DEI MURI PORTANTI	SUPERFICIE UTILIZZATA PER IL CALCOLO
SUBALTERNO 13			
LOCALE PRINCIPALE	mq. 201,50	mq. 215,50	mq. 215,50
SOPPALCO	mq. 81,10	mq. 91,05	mq. 89,21

Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile decide di applicare i seguenti valori a metro quadro :

- 1) Euro 300,00 per il locale principale
- 2) Euro 150,00 per il soppalco

La seguente tabella riporta i valori totali del compendio oggetto di stima :

	SUPERFICIE (MQ.)	PERCENT.	PIENA PROPRIETA' DIRITTO DI ABITAZIONE	VALORE UNITARIO (Euro)	VALORE TOTALE (Euro)
SUBALTERNO 13					
LOCALE PRINCIPALE	mq. 215,50	100%	100%	Euro 300,00	64.650,00
SOPPALCO	mq. 89,21	100%	100%	Euro 150,00	13.381,50
				TOTALE = Euro	78.031,50

Il valore di mercato sopra indicato deve essere decurtato delle spese necessarie per la sanatoria degli abusi e di una quota stimata pari al 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Vengono di seguito riportate le decurtazioni ed il valore finale dell'immobile pignorato :

VALORE COMMERCIALE	:	Euro	78.031,50
- Assenza garanzia vizi (15%)	:	Euro	11.704,73
- Sanatoria abusi (quesito 8)	:	Euro	1.516,00

VALORE A BASE D'ASTA	:	Euro	64.810,77

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	SUPERFICIE CALPESTABILE COMPRESIVA DEI MURI INTERNI NON PORTANTI	SUPERFICIE LORDA COMPRESIVA DEI MURI PORTANTI	SUPERFICIE UTILIZZATA PER IL CALCOLO
PARTICELLA 631			
LOCALE PRINCIPALE	mq. 13,55	mq. 16,50	mq. 14,91

Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile decide di applicare i seguenti valori a metro quadro :

- 1) Euro 600,00 per il locale principale

La seguente tabella riporta i valori totali del compendio oggetto di stima :

	SUPERFICIE (MQ.)	PERCENT.	PIENA PROPRIETA' DIRITTO DI ABITAZIONE	VALORE UNITARIO (Euro)	VALORE TOTALE (Euro)
PARTICELLA 631					
LOCALE PRINCIPALE	mq. 14,91	100%	100%	Euro 600,00	8.946,00
			TOTALE = Euro		8.946,00

Il valore di mercato sopra indicato deve essere decurtato delle spese necessarie per la sanatoria degli abusi e di una quota stimata pari al 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Vengono di seguito riportate le decurtazioni ed il valore finale dell'immobile pignorato :

VALORE COMMERCIALE	: Euro	8.946,00
- Assenza garanzia vizi (15%)	: Euro	1.341,90
- Sanatoria abusi (quesito 8)	: Euro	6.400,00

 VALORE A BASE D'ASTA : Euro 1.204,10

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	SUPERFICIE CALPESTABILE COMPRESIVA DEI MURI INTERNI NON PORTANTI	SUPERFICIE LORDA COMPRESIVA DEI MURI PORTANTI	SUPERFICIE UTILIZZATA PER IL CALCOLO
SUBALTERNO 14			
LOCALI PRINCIPALI	mq. 22,77	mq. 26,74	mq. 25,05

Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile decide di applicare i seguenti valori a metro quadro :

- 1) Euro 600,00 per i locali principali

La seguente tabella riporta i valori totali del compendio oggetto di stima :

	SUPERFICIE (MQ.)	PERCENT.	PIENA PROPRIETA' DIRITTO DI ABITAZIONE	VALORE UNITARIO (Euro)	VALORE TOTALE (Euro)
SUBALTERNO 14					
LOCALI PRINCIPALI	mq. 25,05	100%	100%	Euro 600,00	15.030,00
			TOTALE = Euro		15.030,00

Il valore di mercato sopra indicato deve essere decurtato delle spese necessarie per la sanatoria degli abusi e di una quota stimata pari al 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Vengono di seguito riportate le decurtazioni ed il valore finale dell'immobile pignorato :

VALORE COMMERCIALE	: Euro	15.030,00
- Assenza garanzia vizi (15%)	: Euro	2.254,50
- Sanatoria abusi (quesito 8)	: Euro	4.700,00

 VALORE A BASE D'ASTA : Euro 8.075,50

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	SUPERFICIE CALPESTABILE COMPRENSIVA DEI MURI INTERNI NON PORTANTI	SUPERFICIE LORDA COMPRENSIVA DEI MURI PORTANTI	SUPERFICIE UTILIZZATA PER IL CALCOLO
SUBALTERNO 15			
LOCALE PRINCIPALE	mq. 14,10	mq. 15,90	mq. 15,51
PARTICELLA 451			
LOCALE PRINCIPALE	mq. 45,00	mq. 50,71	mq. 49,50

Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile decide di applicare i seguenti valori a metro quadro :

- 1) Euro 500,00 per i locali principali

La seguente tabella riporta i valori totali del compendio oggetto di stima :

	SUPERFICIE (MQ.)	PERCENT.	PIENA PROPRIETA' DIRITTO DI ABITAZIONE	VALORE UNITARIO (Euro)	VALORE TOTALE (Euro)
SUBALTERNO 15					
LOCALE PRINCIPALE	mq. 15,51	100%	100%	Euro 500,00	7.755,00
PARTICELLA 451					
LOCALE PRINCIPALE	mq. 49,50	100%	100%	Euro 500,00	24.750,00
			TOTALE = Euro		32.505,00

Il valore di mercato sopra indicato deve essere decurtato delle spese necessarie per la sanatoria degli abusi e di una quota stimata pari al 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Vengono di seguito riportate le decurtazioni ed il valore finale dell'immobile pignorato :

VALORE COMMERCIALE	:	Euro	32.505,00
- Assenza garanzia vizi (15%)	:	Euro	4.875,75
- Sanatoria abusi (quesito 8)	:	Euro	8.400,00

VALORE A BASE D'ASTA : Euro 19.229,25

TERRENI

Per determinare il valore di mercato dei terreni agricoli, si è fatto riferimento ai valori agricoli medi della Provincia di Asti determinati dalla Commissione Provinciale Espropri ai sensi dell'art. 41 D.P.R. 327/2001 e s.m.i.

Il Comune di Cassinasco ricade nella Regione Agraria 3 che prevede i seguenti valori per ettaro delle principali colture :

- Seminativo : Euro 14.343,00 per ettaro
- Prato : Euro 14.945,00 per ettaro
- Vigneto : Euro 26.491,00 per ettaro
- Bosco Ceduo : Euro 3.640,00 per ettaro.

Oltre alla coltura in atto, la valutazione del CTU si basa sulla possibile destinazione agricola dei terreni ed in particolare la possibilità che questi vengano lavorati con mezzi meccanici.

La tabella che segue riporta l'elenco delle particelle catastali comprese nel lotto uno, la loro superficie, il valore stimato a metro quadro, ed il valore totale :

TERRENI					
Visura	Foglio	Numero	Superficie (mq.)	Valore unitario (Euro)	Valore Totale (Euro)
9/1	10	625	2845	1,50	4.267,50
9/2	10	626	190	0,50	95,00
10/1	10	632	8073	0,50	4.036,50
10/2	10	633	1850	2,00	3.700,00
10/3	10	635	1196	0,50	598,00
11/1	10	494	620	2,00	1.240,00
12/1	7	69	2870	0,50	1.435,00
12/2	7	77	4080	0,35	1.428,00
12/3	7	78	3376	0,35	1.181,60
12/4	7	79	5360	0,35	1.876,00
12/5	7	80	350	0,35	122,50
12/6	7	81	2970	0,35	1.039,50
12/7	7	85	4340	0,35	1.519,00
12/8	7	237	2544	0,35	890,40
12/9	7	238	3320	0,35	1.162,00

12/10	7	254	3300	0,35	1.155,00
12/11	7	255	300	0,35	105,00
12/12	7	256	7000	0,35	2.450,00
12/13	7	388	4220	0,35	1.477,00
12/14	7	394	55	0,35	19,25
12/15	7	395	35	0,35	12,25
12/16	7	396	9400	2,50	23.500,00
12/17	10	174	1860	0,50	930,00
12/18	10	175	1280	0,35	448,00
12/19	10	176	660	0,35	231,00
12/20	10	177	4370	0,35	1.529,50
12/21	10	178	3290	0,35	1.151,50
12/22	10	192	6420	0,35	2.247,00
12/25	10	376	1353	0,35	473,55
12/26	10	377	2007	0,35	702,45
13/1	10	618	4995	2,00	9.990,00
14/1	7	304	2360	2,50	5.900,00
14/2	7	397	3370	2,50	8.425,00
15/1	7	452	1720	0,50	860,00
SUPERFICIE TOTALE (MQ.)			101.979	VALORE TOTALE = Euro	86.197,50

Si stima pertanto un valore a base d'asta dei terreni di cui al lotto uno pari ad Euro 86.197,50

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La tabella seguente riassume i valori di fabbricati e terreni compresi nel lotto uno :

IMMOBILE	VALORE
FABBRICATI A e B	Euro 142.692,77
FABBRICATO C	Euro 64.810,77
FABBRICATO D	Euro 1.204,10
FABBRICATO E	Euro 8.075,50
FABBRICATO G	Euro 19.229,25
TERRENI	Euro 86.197,50
TOTALE	Euro 322.209,89 Arrotondato a Euro 322.000,00

Il sottoscritto ha valutato pertanto in **Euro 322.000,00** (diconsi **Euro trecentoventiduemila/00**) il prezzo a base d'asta del lotto uno.

FABBRICATO

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	SUPERFICIE CALPESTABILE COMPRESIVA DEI MURI INTERNI NON PORTANTI	SUPERFICIE LORDA COMPRESIVA DEI MURI PORTANTI	SUPERFICIE UTILIZZATA PER IL CALCOLO
PIANO INTERRATO	mq. 14,00	mq. 21,80	mq. 15,40
PIANO TERRENO	mq. 91,95	mq. 130,40	mq. 101,15
PIANO PRIMO	mq. 61,40	mq. 92,50	mq. 67,54
AREA DI PERTINENZA	mq. 410,00	mq. 410,00	mq. 410,00

Il sottoscritto decide di adottare il metodo di stima sintetico utilizzando come strumento di calcolo i parametri dettati dall'Osservatorio Immobiliare riferiti al Comune di Cassinasco.

I valori medi utilizzati sono quelli della Zona R1 (Zona rurale) per immobili residenziali: da Euro 480,00 ad Euro 680,00 al metro quadro.

Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile decide di applicare i seguenti valori a metro quadro :

- 1) Euro 200,00 per i locali a piano interrato
- 2) Euro 300,00 per i locali a piano terreno e primo
- 3) Euro 10,00 per l'area di pertinenza

La seguente tabella riporta i valori totali del compendio oggetto di stima :

	SUPERFICIE (MQ.)	PERCENT.	PIENA PROPRIETA' DIRITTO DI ABITAZIONE	VALORE UNITARIO (Euro)	VALORE TOTALE (Euro)
PIANO INTERRATO	mq. 15,40	100%	100%	Euro 200,00	3.080,00
PIANO TERRENO	mq. 101,15	100%	100%	Euro 300,00	30.345,00
PIANO PRIMO	mq. 67,54	100%	100%	Euro 300,00	20.262,00
AREA DI PERTINENZA	mq. 410,00	100%	100%	Euro 10,00	4.100,00
				TOTALE = Euro	57.787,00

Il valore di mercato sopra indicato deve essere decurtato delle spese necessarie per la sanatoria degli abusi e di una quota stimata pari al 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Vengono di seguito riportate le decurtazioni ed il valore finale dell'immobile pignorato :

VALORE COMMERCIALE	:	Euro	57.787,00
- Assenza garanzia vizi (15%)	:	Euro	8.668,05
- Sanatoria abusi (quesito 8)	:	Euro	7.576,47

VALORE A BASE D'ASTA : Euro 41.522,48

TERRENI

Così come per il lotto uno, per determinare il valore di mercato dei terreni agricoli, si è fatto riferimento ai valori agricoli medi della Provincia di Asti determinati dalla Commissione Provinciale Espropri ai sensi dell'art. 41 D.P.R. 327/2001 e s.m.i.

Il Comune di Cassinasco ricade nella Regione Agraria 3 che prevede i seguenti valori per ettaro delle principali colture :

- Seminativo : Euro 14.343,00 per ettaro
- Prato : Euro 14.945,00 per ettaro
- Vigneto : Euro 26.491,00 per ettaro
- Bosco Ceduo : Euro 3.640,00 per ettaro.

Oltre alla coltura in atto, la valutazione del CTU si basa sulla possibile destinazione agricola dei terreni ed in particolare la possibilità che questi vengano lavorati con mezzi meccanici.

La tabella che segue riporta l'elenco delle particelle catastali comprese nel lotto due, la loro superficie, il valore stimato a metro quadro, ed il valore totale :

TERRENI					
Visura	Foglio	Numero	Superficie (mq.)	Valore unitario (Euro)	Valore Totale (Euro)
12/23	10	230	8670	1,20	10.404,00
12/24	10	231	6260	1,20	7.512,00
SUPERFICIE TOTALE (MQ.)			14930	VALORE TOTALE = Euro	17.916,00

Si stima pertanto un valore a base d'asta dei terreni di cui al lotto due pari ad Euro 17.916,00

La tabella seguente riassume i valori di fabbricati e terreni compresi nel lotto uno :

IMMOBILE	VALORE
FABBRICATO 546	Euro 41.522,48
TERRENI	Euro 17.916,00
TOTALE	Euro 59.438,48 Arrotondato ad Euro 59.000,00

Il sottoscritto ha valutato pertanto in **Euro 59.000,00** (diconsi **Euro cinquantanovemila/00**) il prezzo a base d'asta del lotto due.

QUESITO 16

Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o I.V.A.).

Nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

RISPOSTA -----

Il compendio pignorato è soggetto al pagamento dell'imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale in quanto trattasi di trasferimento che avviene da privato e pertanto non soggetto ad I.V.A..

Relativamente ai fabbricati, le imposte sopra indicate saranno dovute nelle seguenti percentuali:

- imposta di registro : 9% del prezzo di aggiudicazione
- imposta ipotecaria : Euro 50,00 (importo fisso).
- imposta catastale : Euro 50,00 (importo fisso).

Fatti salvi i casi in cui l'aggiudicatario possa usufruire dei benefici "prima casa"; in tal caso le imposte saranno dovute nella seguente misura :

- imposta di registro : 2% del prezzo di aggiudicazione o del valore dell'immobile determinato con il criterio "prezzo-valore"
- imposta ipotecaria : Euro 50,00 (importo fisso).
- imposta catastale : Euro 50,00 (importo fisso).

L'imposta di registro non potrà comunque essere inferiore ad **Euro 1.000,00**.

Si precisa che la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 21-02-2014, recependo la sentenza della Corte Costituzionale n. 6 del 15 gennaio 2014 ha previsto la possibilità di calcolo delle imposte con il criterio "prezzo-valore" anche per i trasferimenti di immobili ad uso abitativo avvenuti a seguito di trasferimento coattivo o esecuzione forzata. Pertanto, relativamente agli immobili ad uso abitativo di cui alla presente

perizia, le imposte sul trasferimento potranno essere calcolate sul valore catastale e non sul prezzo di aggiudicazione.

Il sottoscritto, al fine di favorire la corretta valutazione delle spese di trasferimento in capo all'aggiudicatario, espone di seguito i requisiti necessari per godere dei benefici "prima casa" :

- a) l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula, o nel Comune dove l'acquirente svolge la propria attività principale.
Per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa.
Per i cittadini italiani residenti all'estero (iscritti all'AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.
- b) l'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile da acquistare;
- c) non bisogna essere titolari, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

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 26/11/2006 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 10/07/2009) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 2 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 04 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata sul B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2 :

- a) *immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;*
- b) *fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;*
- c) *fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a cinquanta metri quadrati;*
- d) *box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;*
- e) *edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante o fatiscente);*
- f) *edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/1995 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/1998 n. 431).*

ASTE GIUDIZIARIE®

Predisponga l'attestato di certificazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

----- RISPOSTA -----

ASTE GIUDIZIARIE®

Alcune delle unità immobiliari oggetto di perizia sono soggette all'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Decreto Legislativo n. 192/2005 come integrato dal Decreto 26 giugno 2009 e s.m.i..

Le unità censite nelle categorie catastali C/2 e C/6 non sono soggette alla redazione dell'APE in quanto ricadono nella lettera "d" del quesito.

ASTE GIUDIZIARIE®

L'unità abitativa ricadente sulla particella 543 non è soggetta all'obbligo, pur ricadendo nella categoria catastale A/3, ai sensi dell'Appendice A (casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE) al D.M. 26 giugno 2015, infatti l'immobile risulta "allo scheletro strutturale" ed è privo di una parte dell'involucro edilizio oltre che delle finiture e degli impianti tecnologici. Esso ricade pertanto nei casi di esclusione di cui alla lettera g) della sopra citata appendice A.

Lo schema che segue riassume le unità immobiliari oggetto di perizia evidenziando quali sono soggette alla redazione dell'APE e quali non lo sono.

Per le unità non soggette, sono indicati i motivi di esclusione.

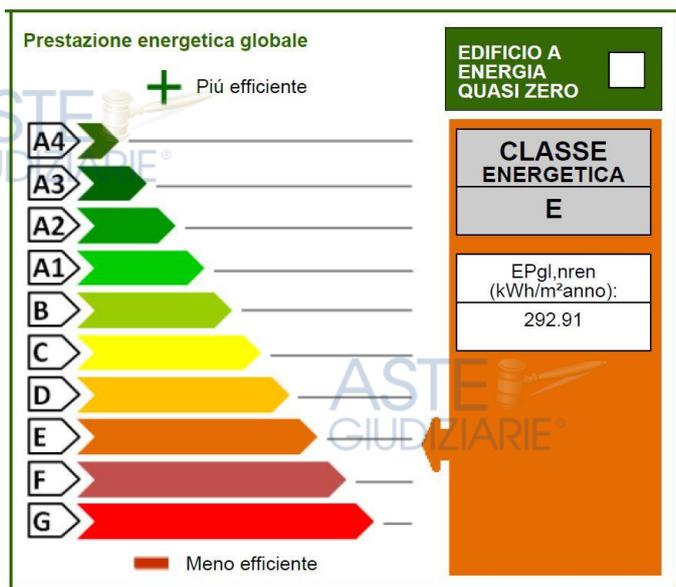
CATASTO FABBRICATI						
Visura	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Obbligo	Motivo di esclusione
1/1	10	173	13	C/2	NO	Lettera d) quesito
3/1	10	631		C/2	NO	Lettera d) quesito
4/1	7	451		C/2	NO	Lettera d) quesito
5/1	10	173	15	C/2	NO	Lettera d) quesito
6/1	10	173	14	C/2	NO	Lettera d) quesito
7/1	10	173	6	A/2	SI	APE redatto dal CTU
7/2	10	173	7	A/2	SI	APE redatto dal CTU
7/3	10	173 634 636	8 1 1	C/2	NO	Lettera d) quesito
7/4	10	173	9	C/2	NO	Lettera d) quesito
8/1	10	543	1	A/3	NO	Lettera g) Appendice A DM 26-06-2015

Non avendo reperito Attestati di Prestazione Energetica relativi agli immobili oggetto di perizia, il CTU, essendo iscritto all'elenco dei Certificatori Energetici della Regione Piemonte, ha provveduto alla redazione degli Attestati di tutte le unità soggette all'obbligo.

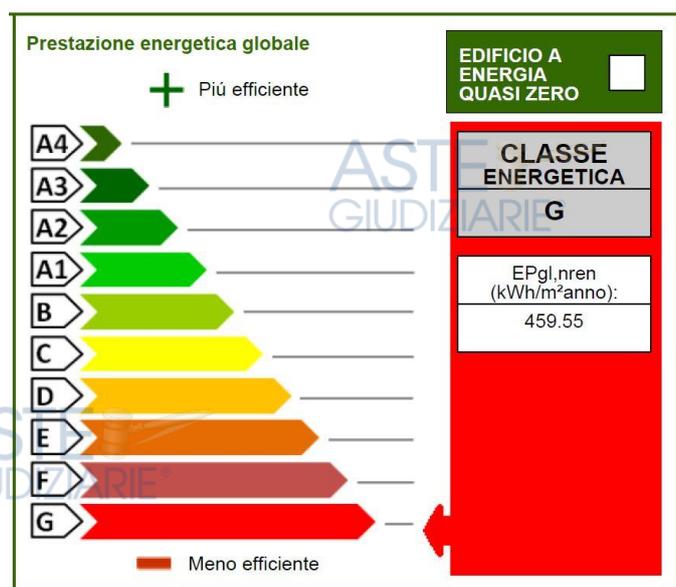
Si precisa che ai sensi del D.M. 26-06-2015, tutti gli Attestati di Prestazione Energetica hanno validità sino al 31-12-2023 in quanto non è stato reperito il libretto di impianto e non è pertanto stato possibile controllare se siano state eseguite le verifiche periodiche.

Si riporta di seguito la targhetta di prestazione energetica delle 3 unità immobiliari soggette all'obbligo :

IMMOBILE : FOGLIO 10 – PARTICELLA 173 – **SUBALTERNO 6**



IMMOBILE : FOGLIO 10 – PARTICELLA 173 – **SUBALTERNO 7**





Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.



Asti, li 03 agosto 2024.



IL PERITO



GHIDONE GEOM. ARCH. ANDREA
(documento firmato digitalmente)



ELENCO ALLEGATI

- 1) Incarico peritale.
- 2) Documentazione fotografica.
- 3) Planimetrie immobili.
 - a) Planimetrie immobili divisi per lotti.
 - b) Planimetrie fabbricati.
- 4) Atti di provenienza.
 - a) Atto Notaio OMISSIS del 2008.
 - b) Sentenza di separazione del 2009.
 - c) Atto Notaio OMISSIS del 2010.
 - d) Atto Notaio OMISSIS del 2015.
 - e) Atto Notaio OMISSIS del 1998.
- 5)
 - a) Aggiornamento certificato ipotecario.
 - b) Nota di trascrizione verbale di separazione
 - c) Nota di trascrizione rettifica omologa separazione
 - d) Nota di trascrizione pignoramento E.I. 197/2023.
- 6) Documentazione catastale.
 - a) Visura catastale aggiornata.
 - b) Mappe catastali aggiornate.
 - c) Planimetrie catastali aggiornate.
 - d) Ricevute pratiche PREGEO aggiornamenti Catasto Terreni
 - e) Ricevute pratiche DOCFA aggiornamenti Catasto Fabbricati
- 7) Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassinasco :
 - a) Estratti delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale
 - b) Licenze edilizie
 - c) Agibilità
 - d) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 8) Ricerca contratti di locazione :
 - a) Risposta Agenzia Entrate di Asti.
 - b) Risposta Questura di Asti.
- 9) Attestati di Prestazione Energetica.



10) Varie :

- a) Estratto dell'atto di matrimonio rilasciato da Comune di Cassinasco.
- b) Verbale accesso effettuato in data 21 gennaio 2022.
- c) Verbale accesso effettuato in data 26 marzo 2022.

