

TRIBUNALE DI ASTI

G.E. Dott. Giuseppe AMOROSO  
Esecuzione Immobiliare n. 24/2023

PROMOSSA DA:

XXXX XX XXXXXXXXXXXX XXXX XXXXX, rappresentata e difesa dagli XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX e  
XXXXXXXXXXXXXXXX del Foro di XXXX

CONTRO:

XXXXXXXXXXXXXXXX XX XXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXX a XXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX (codice fiscale  
XXXXXXXXXXXXXXXX), deceduto in XXXXXXXXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXX, in persona del Curatore Avv.  
XXXXXX XXXXXX, nata a XXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX (codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), con studio in ASTI  
(AT), XXX XXXXXX XXXXX n. XX.

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI XXXXXXXXXXXXXXXX (XX), XXX XXXXXX XXXXXXXX N. XX E VIA  
XXXXXXXXXXXXXXXX N. XX.

PIGNORAMENTO PARI AD 1/1 DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ.

**RELAZIONE DI STIMA**

L'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di ASTI (AT), Dott. Giuseppe AMOROSO, durante l'udienza del  
giorno 26 giugno 2024, affidava al sottoscritto Geom. Renato BORGOGNO, nato a BRA (CN) il  
10/12/1970, con residenza e studio in LA MORRA (CN), Regione Cerreto n. 29, iscritto al Collegio dei  
Geometri della Provincia di CUNEO (CN) al n. 2425 (e-mail certificata: [renato.borgogno@geopec.it](mailto:renato.borgogno@geopec.it), tel./fax  
0173 509523), l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'Esecuzione Immobiliare n. 24/2023.

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

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

Il soggetto esecutato Sig. XXXXX XXXXXXXXXXXX è deceduto (quindi oggetto dell'eredità giacente), pertanto è  
stata contattata XXXXXX XXXXXX XXXXXX, curatrice dei beni del soggetto esecutato ed il sopralluogo per  
l'avvio delle indagini è avvenuto il giorno 09 gennaio 2025.

Precedentemente alla suddetta data vi è stato un sopralluogo con il custode dell'IVG, nessuno si è  
presentato, uno dei due fabbricati, quello di via XXXXXXXX era inagibile in quanto era pericolante per cui si è  
provveduto a chiedere l'intervento di un tecnico strutturista per provvedere a mettere in sicurezza  
l'immobile.

Durante la giornata del sopralluogo effettivo si è provveduto ad effettuare i rilievi necessari di entrambe gli  
immobili, per una prima raccolta di informazioni utili (vedi verbale di sopralluogo allegato).

2) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

**La denuncia di successione, che trasferisce la proprietà agli aventi diritto, attualmente non è ancora stata redatta, si segnala anche che sono trascorsi i tempi per la presentazione senza incorrere in sanzioni.**

Calcolo costi per la redazione della Denuncia di successione:

- Lotto 1 (€ 890,19 per oneri catastali e ipotecari + € 750,00 per la redazione della pratica);
- Lotto 2 (€ 737,93 per oneri catastali ed ipotecari + € 750,00 per la redazione della pratica).

Laddove il ritardo accumulato non sia superiore ai trenta giorni, la sanzione amministrativa applicata, varia dal 60% al 120% dell'imposta dovuta.

Se non era prevista alcuna imposta, si applica una sanzione monetaria da € 150,00 a € 500,00. Nei casi in cui non sia stata fatta alcuna dichiarazione successiva, le percentuali variano da 120% a 240% dell'imposta dovuta o se non è dovuta imposta, da € 250,00 a € 1.000,00. Se invece il ritardo è solo inerente il versamento dell'imposta, la sanzione è del 30%.

**N.B: il valore della sanzione relativa al deposito tardivo della successione, andrà distribuita proporzionalmente al valore di ciascun lotto.**

Il sottoscritto si rende disponibile a provvedere alla sua redazione e nella parte della valutazione degli immobili, viene inserito il relativo costo che sarà solo relativo alle imposte conosciute e non alle sanzioni, che sono al momento incognite, ma quando la successione sarà presentata, saranno note e quindi detraibili dal valore finale.

Ciò premesso, si è verificata la completezza della documentazione (in riferimento all'Art. 567, 2° comma c.p.c.), riscontrando la presenza del Certificato Notarile. Si è provveduto inoltre a reperire presso il portale telematico (SISTER) dell'Agenzia delle Entrate, tutta la documentazione che descrive univocamente ed in modo esauriente l'immobile (visure catastali, planimetrie catastali e mappa catastale) e la ricerca delle Iscrizioni e Trascrizioni nell'arco temporale compreso tra la data di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento (xxxxxxxxxx) e la data odierna e non sono state rilevate nuove formalità che riguardano gli immobili oggetto

della presente Esecuzione.

Sulla base dei documenti in atti e delle verifiche effettuate sul portale dell'Agenzia delle Entrate SISTER, si predispongono l'elenco delle **iscrizioni e trascrizioni** pregiudizievoli:

- (Comune di xxxxxxxxxxxxxx (xx) - C.T.: Foglio n. x Particelle n. xx e xxx, C.F.: Foglio n. x Particelle n. xx e xxx)

ISCRIZIONE del xxxxxxxxxxxx - Registro Particolare xxx, Registro Generale xxxx

Pubblico ufficiale xxxxxxxx xxxxx Repertorio xxxxxx/xxxxx del xxxxxxxxxxxx

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- (Comune di xxxxxxxxxxxxxx (xx) - C.T.: Foglio n. x Particelle n. xx e xxx, C.F.: Foglio n. x Particelle n. xx e xxx)

ISCRIZIONE del xxxxxxxxxxxx - Registro Particolare xxx, Registro Generale xxxx

Pubblico ufficiale xxxxxx xxxxxxxx Repertorio xxxxx/xxxxx del xxxxxxxxxxxx

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- (Comune di xxxxxxxxxxxxxx (xx) - C.T.: Foglio n. x Particelle n. xx e xxx, C.F.: Foglio n. x Particelle n. xx e xxx)

ISCRIZIONE del xxxxxxxxxxxx - Registro Particolare xxxx, Registro Generale xxxx

Pubblico ufficiale xxxxxxxx xxxxxxxx Repertorio xxxx/xxxx del xxxxxxxxxxxx

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- (Comune di xxxxxxxxxxxxxx (xx) - C.T.: Foglio n. x Particelle n. xx e xxx, C.F.: Foglio n. x Particelle n. xx e xxx)

TRASCRIZIONE del xxxxxxxxxxxx - Registro Particolare xxxx, Registro Generale xxxx

Pubblico ufficiale xxxxxxxx xxx xxxxxxxxxxxx xx xxxx Repertorio xxx/xxxx del xxxxxxxxxxxx

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Verifica della serie continua di **trascrizioni** ex Art. 2650 c.c. (ultra-ventennali):

- (Comune di xxxxxxxxxxxxxx (xx) - C.T.: Foglio n. x Particella n. xx, C.F.: Foglio n. x Particella n. xx)

All'esecutato xxxxxx xxxxxxxxxxxx, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà, l'immobile era pervenuto con atto di compravendita del xxxxxxxxxxxx, Repertorio xxxxxx, Notaio xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, trascritto il xxxxxxxxxxx ai nn. xxxx/xxxx, da potere di xxxxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx.

- (Comune di xxxxxxxxxxxxxx (xx) - C.T.: Foglio n. x Particelle n. xxx e xxx, C.F.: Foglio n. x Particella n. xxx)

All'esecutato xxxxxx xxxxxxxxxxxx, per la quota pari ad 1/2 di piena proprietà, l'immobile era pervenuto con atto di compravendita del xxxxxxxxxxxx, Repertorio xxxxxx, Notaio xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, trascritto il xxxxxxxxxxx ai nn. xxxx/xxxx, da potere di xxxxxxxx xxxxxxxx, nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx.

- (Comune di xxxxxxxxxxxxxx (xx) - C.T.: Foglio n. x Particelle n. xxx e xxx, C.F.: Foglio n. x Particella n. xxx)

All'esecutato xxxxx xxxxxxxxxxxx, per la quota pari ad 1/2 di piena proprietà, gli immobili erano pervenuti con atto di compravendita del xxxxxxxxxxxx, Repertorio xxxx, Notaio xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, trascritto il xxxxxxxxxxx ai nn. xxxx/xxxx, da potere di xxxxxx xxxxxxxx, nata a xxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx.

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

**La denuncia di successione, che trasferisce la proprietà agli aventi diritto, attualmente non è ancora stata redatta, si segnala anche che sono trascorsi i tempi per la presentazione senza incorrere in sanzioni, perché attualmente al Catasto Fabbricati la proprietà degli immobili risulta errata.**

I beni oggetto di pignoramento risultano accatastati, ma dovranno essere eseguite nuove pratiche di variazione catastale:

- modifica dell'intestazione, in quanto il soggetto esecutato è morto nel 2021 e da tale data è scaduto il tempo per la presentazione della denuncia di successione
- in seguito alle istanze edilizie in sanatoria per la regolarizzazione degli immobili.

#### Dati catastali

I beni immobili, oggetto di Esecuzione Immobiliare, sono identificati al Catasto Terreni e Fabbricati come segue:

#### LOTTO n. 1

CATASTO TERRENI								
COMUNE DI xxxxxxxxxxxxxxxx (xx)								
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
x	xx			Ente Urbano	89		Euro 0,00	Euro 0,00
Area di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1								

CATASTO FABBRICATI									
COMUNE DI xxxxxxxxxxxxxxxx									
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Censuari a	Categori a	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
	x	xx			A/4	1	9,5 vani	Totale: 217 m <sup>2</sup>	Euro 235,50
Indirizzo: VIA xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, Piano T									

## Coerenze (intero lotto)

L'unità immobiliare confina con le seguenti particelle, elencate a partire dal nord, ruotando in senso orario:

- foglio x: particelle n. xxx, xxx, xxx, Via xxxxxxxx xxxxxxxx, particella n. xxx.

## Descrizione dei beni

Il giorno 09 gennaio 2025 si è provveduto ad accedere ai luoghi oggetto di Esecuzione Immobiliare, per il recupero degli elementi necessari alla corretta descrizione e rappresentazione del lotto oggetto di Esecuzione Immobiliare.

## Assetto urbanistico, servizi e collegamenti

L'immobile è sito nel centro storico del Comune di xxxxxxxxxxxxxxxx (xx), Via xxxxxxxx xxxxxxxx n. xx.

## Contesto ambientale ed economico-sociale

Il macrocontesto paesaggistico, nel quale è inserito il lotto, è di area di centro abitato del Comune di xxxxxxxxxxxxxxxx (xx). Il microcontesto è costituito da n. 1 unità immobiliare edificata su n. 3 piani fuori terra e n. 1 piano primo sotterraneo, dotata degli allacciamenti all'acquedotto comunale e fognario, ma attualmente non abitata ed in cattivo stato di manutenzione.

## Condizioni generali di mercato

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

## Caratteristiche generali edifici

L'immobile, già presente nella mappa catastale di impianto, di cui non si può risalire alla data precisa di costruzione ma sicuramente prima del 1900, è in cattive condizioni e andranno effettuate opere di ristrutturazione edilizia per poterlo rendere agibile, pur presentando un discreto livello estetico. La distribuzione degli spazi è in linea con l'epoca di costruzione e la luminosità degli spazi è adeguata).

Non è presente alcuna area esterna di pertinenza, ma solo un accesso pedonale da Via xxxxxxxx xxxxxxxx ed un diritto alla corte sulla particella n. xx (come indicato nell'Atto Notarile del xx xxxxxxxx xxxx), ora divisa nelle particelle n. xxx e xxx.

## Il fabbricato ad uso civile abitazione è costituito da:

- piano primo sotterraneo: cantina (mq 35,08);
- piano terreno: cucina 1 (mq 16,97), soggiorno (mq 16,37), cucina 2 (mq 8,94), disimpegno (mq 5,63), bagno (mq 5,85);
- piano primo: camera 1 (mq 17,17), camera 2 (mq 16,57), ripostiglio (mq 6,11), fienile (mq 15,51), balcone 1 (mq 1,39);
- piano secondo: locale di sgombero 1 (mq 17,17), locale di sgombero 2 (mq 17,00), vuoto su fienile (mq 22,04), balcone 2 (mq 0,19), balcone 3 (mq 0,30).

Le superficie sopra indicate sono state considerate calpestabili.

Essendo un fabbricato non abitato è impossibile determinare le destinazioni reali, quindi si utilizzano quelle indicate nella scheda catastale.

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

### Recinzioni ed area esterna

Il lotto non è dotato di alcuna recinzione.

Al lotto si accede dalla strada comunale denominata Via xxxxxxxx xxxxxxxx.

### **Struttura portante**

Il fabbricato storico è costituito da struttura portante verticale in muratura in mattoni pieni ed orizzontale in travi in legno e voltine in laterizio; è presente anche una volta a botte come soffitto della cantina. La struttura portante del tetto è in legno sia per la piccola che per la grande orditura.

E' stata redatta una perizia dall'Ing. xxxxxxxx xxxxxxxx, in cui si evidenziano le parti del fabbricato da mettere in sicurezza.

Sono stati effettuati tutti i lavori di messa in sicurezza previsti.

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

Il tetto del fabbricato ha il manto di copertura costituito da coppi vecchi ed è in cattivo stato di manutenzione. E' stato anch'esso oggetto di manutenzione straordinaria (messa in sicurezza) in seguito ad infiltrazioni che hanno causato i cedimenti strutturali sopra menzionati.

Al piano sottotetto si può accedere tramite una botola posta nel vano scala.

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

Le pareti di tamponamento esterne del fabbricato sono costituite da mattoni pieni, con l'intonaco molto ammalorato.

I tamponamenti interni sono costituiti da muri in mattoni di spessore variabile, intonacati ma in pessime condizioni.

Al momento non è stata effettuata alcuna indagine con carotaggi o fotocamere termiche, ma si sono raccolte le informazioni solamente a livello visivo sul posto.

Il fabbricato è provvisto di serramenti esterni ed interni in pessime condizioni, andranno tutti sostituiti o restaurati:

- quelli esterni sono in legno ed hanno vetro semplice, sono apribili e in maggior parte dotati di persiane;
- quelli interni sono costituiti da porte in legno;
- il portoncino di ingresso è in legno.

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

I pavimenti al piano primo sotterraneo sono in terra battuta, ai piani terreno, primo e secondo sono in piastrelle di tipo cementine di colore rosso e in graniglia; è presente un bagno al piano terreno con rivestimenti in piastrelle di ceramica, in cattivo stato di manutenzione.

I davanzali e le soglie sono in pietra. Il balcone situato al piano primo ha la ringhiera in ferro ed è stato oggetto di messa in sicurezza. Il piccolo balcone situato al piano secondo ha la ringhiera in ferro.

### **Impianti e dotazioni**

L'immobile è dotato di un bagno al piano terreno, quindi di un impianto idro-sanitario e di allacciamento alla rete dell'acquedotto comunale, ma in totale cattivo stato di manutenzione.

L'impianto elettrico è presente ma è molto vecchio, è totalmente non funzionante e non a norma.

Non è presente alcun impianto termico ed impianto rete gas metano per uso cucina e per riscaldamento.

Nel bagno è presente un boiler da rimuovere perché in cattivo stato di manutenzione.

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

Il lotto non è dotato di alcun particolare di pregio, anzi è completamente privo di corte e quindi bisogna utilizzare i parcheggi pubblici.

**LOTTO n. 2**

CATASTO TERRENI								
COMUNE DI xxxxxxxxxxxxxxxx (xx)								
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
x	xxx			Ente Urbano	03 29		Euro 0,00	Euro 0,00
Area di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1								

CATASTO FABBRICATI									
COMUNE DI xxxxxxxxxxxxxxxx									
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Censuari a	Categori a	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
	x	xxx			A/3	2	7 vani	Totale: 154 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 145 m <sup>2</sup>	Euro 195,22
Indirizzo: VIA xxxxxxx xxxxxxxx n. xx Piano S - T - 1									

**Coerenze (intero lotto)**

L'unità immobiliare è confinante con le seguenti particelle, elencate a partire dal nord, ruotando in senso orario:

- foglio x: particelle n. xxx, xxx, xxx, xxx, xx, xxx, xxx, xxx.

**Descrizione dei beni**

Il giorno 09 gennaio 2025 si è provveduto ad accedere ai luoghi oggetto di Esecuzione Immobiliare, per il recupero degli elementi necessari alla corretta descrizione e rappresentazione del lotto oggetto di Esecuzione Immobiliare.

**Assetto urbanistico, servizi e collegamenti**

L'immobile è sito in nel centro storico del Comune di xxxxxxxxxxxxxxxx (xx), Via xxxxxxx xxxxxxxx n. xx.

**Contesto ambientale ed economico-sociale**

Il macrocontesto paesaggistico, nel quale è inserito il lotto, è di area di centro abitato del Comune di xxxxxxxxxxxxxxxx (xx). Il microcontesto è costituito da n. 1 unità immobiliari edificata su n. 3 piani fuori terra e n. 1 piano primo sotterraneo, dotata degli allacciamenti all'acquedotto comunale, fognario e rete del gas metano.

**Condizioni generali di mercato**

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

## **Caratteristiche generali edifici**

L'immobile, già presente nella mappa catastale di impianto, di cui non si può risalire alla data precisa di costruzione ma sicuramente prima del 1900, presenta un modesto livello estetico ed una modesta qualità architettonica. La distribuzione degli spazi è sufficiente a renderlo vivibile e la luminosità degli ambienti è adeguata.

L'area esterna, pertinenza dell'abitazione, è adibita a cortile e giardino, ma è in pessimo stato di manutenzione.

**Il fabbricato ad uso civile abitazione** è costituito da:

- piano primo sotterraneo: garage (mq 14,08), cantina (mq 29,50);
- piano terreno: soggiorno (mq 19,85), cucina (mq 8,52), cucinino (mq 2,95), terrazzo 1 (mq 15,30);
- piano primo: disimpegno (mq 7,70), camera 1 (mq 12,18), camera 2 (mq 8,20), bagno 1 (mq 3,55), balcone (mq 12,40);
- piano secondo: camera 3 (mq 19,52), bagno 2 (mq 1,70), terrazzo 2 (mq 15,15).

Le superficie sopra indicate sono state considerate calpestabili.

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

### **Recinzioni ed area esterna**

Al lotto vi si accede dalla strada comunale denominata Via xxxxxxxx xxxxxxxx, per poi transitare attraverso il cortile comune (particella n. xxx) e la particella xxx, percorrendo i passaggi soliti e praticati dai precedenti proprietari.

Il lotto è dotato di recinzione costituita da un muro in c.a. di diverse altezze con sovrastante rete metallica plastificata. In alcuni punti il muro in c.a. serve anche da contenimento terra, ma non sono state rilevate pratiche strutturali, quindi andranno regolarizzati con denuncia postuma o effettuando dei tagli per renderli bassi tali da considerarli come muri di recinzione.

L'area adibita a cortile e giardino ha molta pendenza e pertanto è stata sistemata a gradoni.

### **Struttura portante**

Il fabbricato adibito a civile abitazione è costituito da struttura portante verticale ed orizzontale in misto tra muratura in mattoni pieni e in c.a.. La struttura portante del tetto è in c.a..

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

Il tetto del fabbricato ha il manto di copertura costituito da tegole in cemento ed è in cattivo stato di manutenzione, andrà rivisto il posizionamento delle tegole e rivista tutta la faldaleria in quanto attualmente carente. La canna fumaria ed il camino andranno sostituiti.

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

Le pareti di tamponamento esterne del fabbricato sono costituite da mattoni, in parte costituite da intonaco, mattoni faccia a vista e rivestimento in pietra ed in molti punti sono scrostate a causa di infiltrazioni di acqua provenienti dal tetto, dai balconi e dalle pareti stesse.

I tamponamenti interni sono costituiti da muri in mattoni di spessore variabile.

Al momento non è stata effettuata alcuna indagine con carotaggi o fotocamere termiche, ma si sono raccolte le informazioni solo visivamente sul posto e dalle tavole di progetto presentate al Comune di xxxxxxxxxxxxxxxx (xx).

Il fabbricato adibito ad abitazione è provvisto di serramenti esterni ed interni:

- quelli esterni, in pessimo stato di manutenzione, sono in legno ed hanno vetro doppio, sono apribili e dotati di tapparelle ed alcune hanno delle inferriate di sicurezza;
  - quelli interni sono costituiti da porte in legno tamburato.
- Il portoncino di ingresso è in legno.

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

I pavimenti sono così costituiti: al piano primo sotterraneo da battuto di cemento, al piano terreno, primo e secondo da piastrelle di grès ceramico, con battiscopa, mentre i rivestimenti dei n. 2 bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica.

I pavimenti del balcone e dei terrazzi, in pessimo stato di manutenzione, sono in piastrelle di ceramica.

I davanzali e le soglie sono in marmo. Il balcone ed i terrazzi hanno ringhiere in ferro.

### **Impianti e dotazioni**

L'abitazione è così dotata: al piano primo di n. 1 bagno ed al piano secondo di n. 1 bagno.

L'impianto elettrico, pur essendo presente, andrà totalmente riqualificato e non è dotato di certificato di conformità.

L'impianto idro-sanitario, allacciato alla rete dell'acquedotto comunale, andrà totalmente riqualificato ed è privo di certificato di conformità.

L'impianto termico, in cattivo stato di manutenzione, al momento non è funzionante, è del tipo a radiatori ed è anch'esso privo di certificato di conformità.

Al piano primo sotterraneo sono presenti una caldaia ed un boiler elettrico ed i radiatori nelle rispettive stanze riscaldate.

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

Il lotto non è dotato di alcun particolare di pregio.

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.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di xxxxxxxxxxxxxxxx (xx), risulta che il Sig. xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx è deceduto a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il giorno xx xxxxxxxxxxxxxx xxxx.

Dal giorno 20 dicembre 2008 e fino alla sua morte, il Sig. xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx risultava coniugato con la Sig.ra xxxxxxxx xxxxxx xxxxxx, come da Atto di matrimonio (anno xxxx parte x serie x), che ha come annotazioni marginali la scelta della separazione dei beni.

5) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

**La denuncia di successione, che trasferisce la proprietà agli aventi diritto, attualmente non è ancora stata redatta, si segnala anche che sono trascorsi i tempi per la presentazione senza incorrere in sanzioni.**

LOTTO 1)

Si è accertato che sono presenti alcune difformità:

- il numero civico non risulta presente nei dati catastali mentre nel pignoramento è indicato correttamente (numero 18), come si evince sul posto;
- la descrizione dei piani, indicata solo come T sia nel pignoramento sia nei dati catastali, è incompleta perché mancano i piani S1, 1 e 2.
- errata descrizione delle destinazioni d'uso al piano terreno: in realtà sono presenti un bagno ed un antibagno, una cucina, un soggiorno, una cucina; nel pignoramento la descrizione è errata.

LOTTO 2)

Si è accertato che sono presenti alcune difformità:

- la descrizione dei piani indicata solo come S-T-1 sia nel pignoramento sia nei dati catastali, è incompleta perché manca il piano 2.

Pertanto i dati indicati nel pignoramento sono parzialmente corretti, ma consentono l'individuazione del bene.

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

**La denuncia di successione, che trasferisce la proprietà agli aventi diritto, attualmente non è ancora stata redatta, si segnala anche che sono trascorsi i tempi per la presentazione senza incorrere in sanzioni.**

LOTTO 1)

In seguito alle indagini effettuate presso la località, il Comune ed il Catasto, si è riscontrato che vi sono difformità e pertanto dovrà essere redatta una nuova pratica di variazione catastale, in seguito alla presentazione della pratica comunale per la regolarizzazione dell'immobile.

LOTTO 2)

In seguito alle indagini effettuate presso la località, il Comune ed il Catasto, si è riscontrato che vi sono difformità e pertanto dovrà essere redatta una nuova pratica di variazione catastale, in seguito alla presentazione della pratica comunale per la regolarizzazione dell'immobile.

Per precisione andrà valutato dal tecnico redattore se provvedere alla rettifica del tipo mappale per una discordanza circa 40 cm sull'impronta relativa all'autorimessa, che andrà censita a parte.

7) **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Lotto 1)

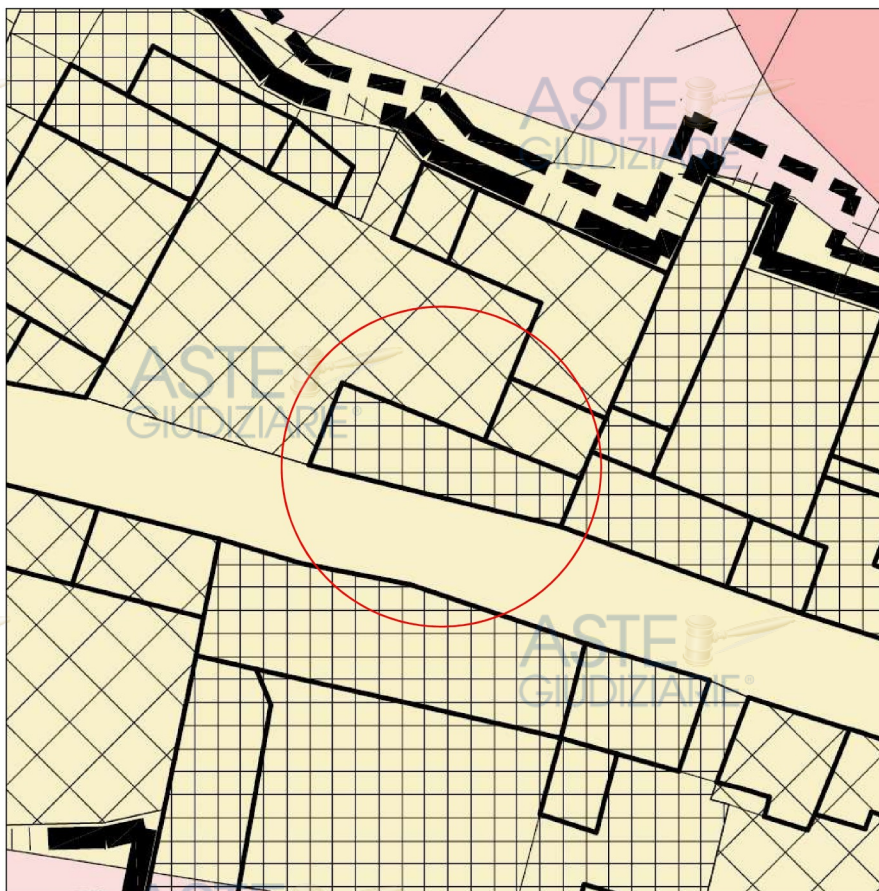
Foglio n. x Particella n. xx:

AREA di P.R.G.C.: zona centrale storica a prevalente destinazione residenziale del Capoluogo - area a 1.1

AREE NORMATIVE DI INTERVENTO URBANIZZATE (Art. 25 N.d.A.)

- di recupero edilizio urbanistico a prevalente destinazione residenziale lotti edificati di tipo C b.1

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



Lotto 2)

Foglio n. x Particella n. xxx:

AREA di P.R.G.C.: zona centrale storica a prevalente destinazione residenziale del Capoluogo - area a 1.1























AREE NORMATIVE DI INTERVENTO URBANIZZATE (Art. 25 N.d.A.)

















- di recupero edilizio urbanistico a prevalente destinazione residenziale lotti edificati di tipo D b.1
- Area a verde privato (Art. 19 N.d.A.)

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



## LEGENDA:

<b>AREE NORMATIVE DI INTERVENTO URBANIZZATE (art. 25 N.d.A.)</b>		
scala 1: 5.000	scala 1: 2.000	
		perimetro della zona centrale storica a prevalente destinazione residenziale del Capolungo-area a 1.1
		cappelle votive
		di consolidamento a prevalente destinazione residenziale b.0
		di recupero edilizio urbanistico a prevalente destinazione residenziale lotti edificati di tipo A b.1
		di recupero edilizio urbanistico a prevalente destinazione residenziale lotti edificati di tipo B b.1
		di recupero edilizio urbanistico a prevalente destinazione residenziale lotti edificati di tipo C b.1
		di recupero edilizio urbanistico a prevalente destinazione residenziale lotti edificati di tipo D b.1
		di recupero edilizio urbanistico a prevalente destinazione residenziale lotti edificati di tipo E b.1
		perimetro della superficie territoriale delle singole aree
		di completamento a prevalente destinazione residenziale b.3
		di riordino e completamento infrastrutturale a prevalente destinazione produttiva d.3

<b>INTERVENTI SOTTOPOSTI A PARTICOLARE DISCIPLINA</b>		
scala 1: 5.000	scala 1: 2.000	
		area a verde privato (art. 19 N.d.A.)
		fascia di rispetto art. 142 del Dlgs n. 42/04 (art. 20 N.d.A.)
		fascia di rispetto art. 136 del Dlgs n. 42/04 (Strada dei vini) (art. 20 N.d.A.)
		area gravata da uso civico (art. 20 N.d.A.)
		perimetro Boschi di Valmanera (art. 20 N.d.A.)
		perimetro sito di Interesse comunitario SIC (art. 20 N.d.A.)
		aree boscate (art. 20 N.d.A.)
		vincolo idrogeologico (art. 20 N.d.A.)

Articolo 25	Area a.1.1	Area normativa di intervento di recupero urbanistico edilizio Zona centrale storica a prevalente destinazione residenziale del Capoluogo ( zona di recupero ai sensi dell' art. 27 della legge 5.8.1978 n° 457)
Caratteristiche dell' area		Nucleo di antica formazione di valore storico, architettonico e documentario da sottoporre a particolare tutela ambientale.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68		a
Obiettivi del P.R.G.		Recupero e riqualificazione del tessuto urbano esistente; potenziamento e qualificazione dei servizi sociali;
Tipo di intervento urbanistico - art. 6		recupero urbanistico - edilizio (1)
Modalità di attuazione - art. 8		D.I.A. o Permesso di costruire Il rilascio di D.I.A. o Permesso di costruire per l'attuazione di interventi su immobili cartograficamente individuati dal PRG come "di specifico interesse culturale ed ambientale da salvaguardare ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.", è subordinato al rilascio del preventivo parere vincolante della competente Commissione per i beni culturali ambientali ex articolo 91 bis della L.R. 56/77 e s.m. ed i. Piani di Recupero L'attuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B consentiti dal PRG nei Lotti edificati di tipo E, aventi, quale estensione minima, un intero fabbricato (dal piano cantinato alla copertura) è subordinata alla preventiva redazione ed approvazione Recupero, ai sensi della legge 5 agosto 1978, n. 457, di un Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, da assoggettare al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali ex articolo 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. Per tutti gli interventi consentiti e, in particolare per l'intervento di sostituzione (demolizione e ricostruzione), la volumetria ricostruibile non potrà eccedere quella preesistente comprensiva anche delle superfici ad usi extraresidenziali di cui viene ammesso il recupero. Strumenti urbanistici esecutivi In casi eccezionali e motivati sugli edifici ricadenti in detti lotti edificati di tipo E potranno essere altresì consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione previa redazione di SUE formati ed approvati ai sensi dell'art. 40 L.R. 56/77 e s.m.i. e nel rispetto di quanto definito circa i P.d.R. per ciò che attiene l'estensione minima degli stessi e le procedure di legge prescritte (parere vincolante della Commissione Regionale ex art. 91 bis L.R. 56/77 e s.m.i.).
Destinazioni d'uso principali - art. 7		R - S
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7		C1 - D1 - TR1 - TR2 - TL - P1 - M2
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3		Sono consentiti unicamente interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo la suddivisione qualitativa dell' edificio esistente indicata dalla cartografia di P.R.G. e definita dalle Prescrizioni particolari della presente scheda e gli interventi di ampliamento di cui al successivo punto 4). E' consentita l'edificazione in aderenza alle condizioni prescritte dall'art. 13 che precede.
Condizioni per l'edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici		Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica".

## Prescrizioni Particolari Area a.1.1

1) L' intervento urbanistico si articola in differenti tipi di intervento edilizio ammessi riferiti alla seguente suddivisione qualitativa dell'edificato esistente, più puntualmente individuata dalla cartografia di Piano Regolatore:

Lotti edificati di tipo A (di specifico interesse culturale ed ambientale, da salvaguardare ai sensi dell' art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. e i.)

tipo di intervento massimo consentito = restauro conservativo

Lotti edificati di tipo B

tipo di intervento massimo consentito = restauro conservativo

Lotti edificati di tipo C

tipo di intervento massimo consentito = risanamento conservativo

Lotti edificati di tipo D

tipo di intervento massimo consentito = ristrutturazione edilizia di tipo A

per il lotto contraddistinto con \*1, al fine anche di migliorare l'aspetto dei luoghi conservando le caratteristiche storiche, è consentito utilizzare per le sole destinazioni d'uso secondarie, la volumetria derivata dallo svuotamento del terrapieno sottostante il prato comunale pertinenziale al fabbricato "Granaio" del Castello; tale intervento si attuerà tramite la stipula di un'apposita convenzione con il Comune.

Lotti edificati di tipo E

tipo di intervento massimo consentito = ristrutturazione edilizia di tipo B; eccezionalmente e motivatamente ristrutturazione urbanistica, sostituzione (demolizione e ricostruzione finalizzati alla realizzazione di edifici di Volumetria (V) mai superiore a quella preesistente). Sugli edifici ubicati nei versanti sottostanti via Principe Umberto e via Regina Elena sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia che comunque non comportino incrementi volumetrici; per l'area contraddistinta con \*2, al fine anche di migliorare l'aspetto dei luoghi, è consentito l'ampliamento del 20% del volume esistente

Il rilascio del Permesso di costruire relativo alle aree e agli immobili che nelle prescrizioni di Piano Regolatore Generale sono definiti di interesse storico - artistico, è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali ex articolo 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

2) Attività produttive di piccola dimensione (150 mq.) potranno essere localizzate, limitatamente alle attività artigianali non nocive, moleste od inquinanti, unicamente all'interno di edifici che siano destinati, principalmente, alla residenza.

3) I parcheggi, nella misura definita, dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia, "di pertinenza delle unità immobiliari", potranno essere localizzati in edifici di nuovo impianto, purché interrati o seminterrati (nel caso di utilizzo di terrapieni esistenti posti fra strade situate a quote altimetriche differenti). La copertura di tali edifici dovrà essere trattata a verde per una porzione pari almeno al 50%.

4) Sono consentiti gli interventi di recupero e di riutilizzo, per le destinazioni d'uso principali e secondarie ammesse, di volumi semiaperti di fabbricati (o parti di fabbricati) abbandonati e non più destinati all'attività agricola, quali stalle, fienili, porticati.

5) E' consentito il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari destinate alla residenza (R) per attività ammesse dalla presente scheda di Area normativa.

6) Tutti gli interventi ammessi nei lotti edificati perimetrati nella presente zona normativa di intervento dovranno in ogni caso, rispettare le prescrizioni particolari di cui all' art. 24 delle presenti N.d.A ..

7) Gli interventi di livello superiore alla manutenzione ordinaria su lotti edificati di tipo D dovranno tendere all'eliminazione di tutte le trasformazioni intervenute nell'ultimo cinquantennio che siano contrastanti con le caratteristiche architettoniche e/o ambientali del lotto, attraverso le seguenti trasformazioni :

a) le coperture piane, ovvero a falde inclinate, ma con manto non in laterizio dovranno essere trasformate secondo le modalità di cui al comma precedente;

b) sui fronti degli edifici prospettanti su spazi pubblici:

b.1) i canali di gronda in conglomerato cementizio dovranno essere ricostruiti o ripristinati secondo le modalità costruttive di cui al comma precedente;

b.2) i balconi, ricavati sul prospetto stradale, aventi dimensioni (in sporgenza ed in larghezza) superiori a quelle stabilite al comma precedente o che siano stati realizzati con materiali diversi da quelli indicati al medesimo punto, dovranno uniformarsi, attraverso interventi di ricostruzione o di ripristino, alle prescrizioni suddette;

b.3) le porte, le vetrine e le finestre occluse, ingrandite o, comunque, trasformate, dovranno essere ripristinate secondo i caratteri originali, così come deducibili dalla morfologia del prospetto stesso o di quelli circostanti;

dott. arch. Massimo MALFA, Via antica Certosa n. 21, 14100 ASTI, Tel./Fax 0141 69 48 40, E-Mail masimomalfa@virgilio.it

b.4) le riquadrature delle aperture dei prospetti degli edifici che siano state eliminate o trasformate con materiali e dimensioni non tradizionali dovranno essere ricostruite o ripristinate con materiali e modelli tipici dell' ambiente;

b.5) gli infissi delle facciate sostituiti con materiali e modelli non tradizionali (quali profili in alluminio od in plastica, sistemi di oscuramento in tapparelle avvolgibili, etc.) dovranno essere sostituiti o ripristinati con materiali e modelli tipici dell' ambiente;

b.6) i rivestimenti delle facciate che siano stati realizzati con materiali diversi dall' intonaco a calce o dai mattoni pieni lavorati " a vista", dovranno essere sostituiti o ripristinati con intonaci tradizionali a calce, con tinteggiature nelle tonalità delle terre, tipiche dell' ambiente.

b.7) le zoccolature che non siano risalenti all' impianto della casa o che non siano realizzate in pietra con un' altezza maggiore di 70 cm. da terra, dovranno uniformarsi, attraverso interventi di ricostruzione o di ripristino, alle prescrizioni definite al comma precedente.

8) Il PRG consente il mantenimento, negli edifici esistenti alla data della deliberazione programmatica, delle destinazioni produttive (P1 e P2) in atto. Il PRG ammette, altresì, ampliamenti dei soli edifici produttivi di tipo P1, da effettuarsi, nei limiti previsti dagli indici urbanistici ed edilizi sopra definiti, per una sola volta nel corso del periodo di validità del PRG, nella misura massima del 20% della superficie lorda di pavimento (Slp) esistente con un massimo inderogabile di 75 mq. di superficie lorda di pavimento (Slp) di ampliamento.

9) Nei lotti edificati classificati A) e B) non è consentita la localizzazione di attività (anche nel caso in cui queste siano ammesse dalle previsioni di P.R.G. relative all' Area Normativa di Intervento di appartenenza) per il cui insediamento si rendano necessarie opere che alterino le caratteristiche storiche, architettoniche o documentarie dell' edificio, quali le proporzioni, le aperture e le caratteristiche costruttive delle facciate, le strutture archivolte esistenti, la posizione, le dimensioni e le caratteristiche costruttive delle scale, dei balconi, dei fregi, dei cornicioni, delle coperture, ecc.; si dovrà comunque provvedere, in ogni caso, al recupero, al restauro ed alla evidenziazione delle eventuali tracce esterne ed interne di manufatti occlusi dall' attuale conformazione, che risultino, a giudizio della Commissione igienico - edilizia comunale, di valore storico, architettonico o documentario.

10) Sugli edifici eventualmente ricompresi all' interno di fasce di rispetto cimiteriale, così come individuate espressamente dalle tavole di Piano, sono consentiti unicamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (così come definiti dalla Normativa vigente in materia) senza aumento di volume né di superficie coperta.

11) Nei lotti edificati di tipo D è consentito l' adeguamento dell' altezza minima dei piani al livello minimo previsto dalla normativa Nazionale e regionale vigente in materia, a condizione che tale adeguamento sia tecnicamente e/o giuridicamente possibile mediante l' utilizzo della volumetria esistente. L' adeguamento non dovrà comportare una sopraelevazione superiore a m. 0,70.

12) Nel caso di costruzione in aderenza, alla presentazione di D.I.A. o Permesso di costruire dovrà essere allegato l'accordo con il confinante interessato o, alternativamente, la dimostrazione della preesistenza di una parete priva di "vedute" (così come definite dalla vigente normativa in materia) lungo il confine interessato dall'edificazione.

13) Il PRG consente il mantenimento, negli edifici esistenti, delle destinazioni agricole in atto ed ammette su di essi, nel caso di riconferma di tale destinazione d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle seguenti condizioni :

13.a) che non siano destinati ad allevamento di animali o a concimaie;

13.b) che in esse non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria nazionale e regionale vigente in materia, con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa di intervento.

Articolo 25	Aree b.1	Area normativa di intervento di recupero urbanistico edilizio zona di recupero ai sensi dell' art. 27 della legge 5.8.1978 n° 457)
Caratteristiche dell' area		Nucleo residenziale di valore documentario, da sottoporre a particolare tutela ambientale.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68		b
Obiettivi del P.R.G.		Recupero e riqualificazione del tessuto urbano ed edilizio esistente; potenziamento dei servizi sociali.
Tipo di intervento urbanistico - art. 6		recupero urbanistico - edilizio (1)
Modalità di attuazione – art. 8		D.I.A. o Permesso di costruire Piani di Recupero L'attuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, sostituzione (demolizione e ricostruzione) e ristrutturazione urbanistica consentiti dal P.R.G. nei Lotti edificati di tipo E, aventi, quale estensione minima, un intero fabbricato (dal piano cantinato alla copertura) è subordinata alla preventiva redazione ed approvazione di un Piano di Recupero, ai sensi della legge 5 agosto 1978, n. 457. Per tutti gli interventi consentiti e, in particolare per l'intervento di sostituzione (demolizione e ricostruzione) e ristrutturazione urbanistica, la volumetria ricostruibile non potrà eccedere quella preesistente comprensiva anche delle superfici ad usi extrasresidenziali di cui viene ammesso il recupero.
Destinazioni d'uso principali - art. 7		R - S
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7		C1 - D1 - TR1 - TR2 - TL - P1 - M2
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3		Rc = 60% Dc = esistente Df = esistente Ds = esistente (fatte salve le distanze delle costruzioni dai cigli stradali maggiori di quelle sopra definite, eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali o regionali in materia) h = esistente o risultante da progetto approvato anteriormente all' entrata in vigore della variante generale al PRG Nel caso di interventi di ampliamento di cui ai successivi punti 4) e 5) : Dc = m 5,00 Df = m 10,00
		Sono consentiti unicamente interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo la suddivisione qualitativa dell' edificio esistente indicata dalla cartografia di P.R.G. e definita dalle Prescrizioni particolari della presente scheda e gli interventi di ampliamento di cui ai successivi punti 7) e 8). E' consentita l'edificazione in aderenza alle condizioni prescritte dall'art. 13 che precede.
Condizioni per l'edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici		Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica".

## Prescrizioni Particolari Aree b.1

1) L' intervento urbanistico si articola in differenti tipi di intervento edilizio ammessi riferiti alla seguente suddivisione qualitativa dell'edificato esistente, più puntualmente individuata dalla cartografia di Piano Regolatore:

Lotti edificati di tipo A (di specifico interesse culturale ed ambientale, da salvaguardare ai sensi dell' art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. e i.)

tipo di intervento massimo consentito = restauro conservativo

Lotti edificati di tipo B

tipo di intervento massimo consentito = restauro conservativo

Lotti edificati di tipo C

tipo di intervento massimo consentito = risanamento conservativo.

Lotti edificati di tipo D

tipo di intervento massimo consentito = ristrutturazione edilizia.

Lotti edificati di tipo E

tipo di intervento massimo consentito = ristrutturazione edilizia di tipo B, sostituzione (demolizione e ricostruzione) ed eccezionalmente e motivatamente ristrutturazione urbanistica, finalizzati alla realizzazione di edifici di Volumetria (V) mai superiore a quella preesistente.

2) Non é ammesso costruire in aderenza di un basso fabbricato di cui al punto 3) che segue, posto a confine qualora lo stesso non costituisca corpo unico con il fabbricato principale.

3) E' ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati destinati a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci, a condizione che la loro superficie coperta (Sc) non sia superiore a mq. 50,00, non superino i m 3.00 di altezza (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme) e, nel caso in cui il loro piano di spiccato sia naturalmente situato ad una quota maggiore di quella del terreno confinante, i m 4,50 di altezza (misurata sull'appezzamento di terreno confinante più basso). L'altezza interna degli ambienti non potrà superare, in nessun caso i m 2,60. Alla presentazione di D.I.A. o Permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine, nel caso che non siano rispettate le norme del Codice Civile, dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari confinanti dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.

4) I bassi fabbricati di cui al punto precedente verranno considerati ai fini della verifica del rapporto di copertura (Rc) e della distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti prescritti dal PRG e non verranno considerati ai fini della verifica della distanza minima tra fabbricati.

5) Attività produttive di piccola dimensione (150 mq.) potranno essere localizzate, limitatamente alle attività artigianali non nocive, moleste od inquinanti, unicamente all' interno di edifici che siano destinati, principalmente, alla residenza.

6) I parcheggi, nella misura definita, dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia, "di pertinenza delle unità immobiliari", potranno essere localizzati in edifici di nuovo impianto, purché interrati o seminterrati (nel caso di utilizzo di terrapieni esistenti posti fra strade situate a quote altimetriche differenti). La copertura di tali edifici dovrà essere trattata a verde per una porzione pari almeno al 50%.

7) Sono consentiti gli interventi di recupero e di riutilizzo, per le destinazioni d' uso principali e secondarie ammesse, di volumi semiaperti di fabbricati (o parti di fabbricati) abbandonati e non più destinati all' attività agricola, quali stalle, fienili, porticati, ecc., senza la verifica del rapporto di copertura (Rc) prescritto da PRG.

8) Per edifici residenziali esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del presente P.R.G., sono ammessi, senza la verifica degli indici edilizi ed urbanistici di Area e per una sola volta nel corso del periodo di validità del P.R.G., interventi di ampliamento per adeguamenti igienici e/o funzionali, anche finalizzati alla realizzazione di nuovi vani, nella misura massima consentita del 20% della volumetria di ciascuna unità immobiliare (calcolata secondo i disposti del precedente articolo 3) con una volumetria di ampliamento massima di mc. 100 ed una volumetria minima di mc. 75 comunque ammessa, anche se eccedente la predetta percentuale del 20%.

9) E' consentito il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari destinate alla residenza (R) per attività ammesse dalla presente scheda di Area normativa.

10) Tutti gli interventi ammessi nei lotti edificati perimetrati nella presente zona normativa di intervento dovranno in ogni caso, rispettare le prescrizioni particolari di cui all' art. 24 delle presenti N.d.A. .

dott. arch. Massimo MALFA, Via antica Certosa n. 21, 14100 ASTI, Tel./Fax 0141 59 48 40, E-Mail [masimomalfa@virgilio.it](mailto:masimomalfa@virgilio.it)

11) Gli interventi di livello superiore alla manutenzione ordinaria su lotti edificati di tipo D dovranno tendere all'eliminazione di tutte le trasformazioni intervenute nell'ultimo cinquantennio che siano contrastanti con le caratteristiche architettoniche e/o ambientali del lotto, attraverso le seguenti trasformazioni:

a) le coperture piane, ovvero a falde inclinate, ma con manto non in laterizio dovranno essere trasformate secondo le modalità di cui al comma precedente;

b) sui fronti degli edifici prospettanti su spazi pubblici:

b.1) le riquadrature delle aperture dei prospetti degli edifici che siano state eliminate o trasformate con materiali e dimensioni non tradizionali dovranno essere ricostruite o ripristinate con materiali e modelli tipici dell'ambiente;

b.2) i rivestimenti delle facciate che siano stati realizzati con materiali diversi dall'intonaco a calce o dai mattoni pieni lavorati "a vista", dovranno essere sostituiti o ripristinati con intonaci tradizionali a calce, con tinte nelle tonalità delle terre, tipiche dell'ambiente.

b.3) le zoccolature che non siano risalenti all'impianto della casa o che non siano realizzate in pietra con un'altezza maggiore di 70 cm. da terra, dovranno uniformarsi, attraverso interventi di ricostruzione o di ripristino, alle prescrizioni definite al comma precedente.

12) Nel caso di costruzione in aderenza, alla presentazione di D.I.A. o Permesso di costruire dovrà essere allegato l'accordo con il confinante interessato o, alternativamente, la dimostrazione della preesistenza di una parete priva di "vedute" (così come definite dalla vigente normativa in materia) lungo il confine interessato dall'edificazione.

13) Nei lotti edificati classificati A) e B) non è consentita la localizzazione di attività (anche nel caso in cui queste siano ammesse dalle previsioni di P.R.G. relative all'Area Normativa di Intervento di appartenenza) per il cui insediamento si rendano necessarie opere che alterino le caratteristiche storiche, architettoniche o documentarie dell'edificio, quali le proporzioni, le aperture e le caratteristiche costruttive delle facciate, le strutture archivoltate esistenti, la posizione, le dimensioni e le caratteristiche costruttive delle scale, dei balconi, dei fregi, dei cornicioni, delle coperture, ecc.; si dovrà comunque provvedere, in ogni caso, al recupero, al restauro ed alla evidenziazione delle eventuali tracce esterne ed interne di manufatti occlusi dall'attuale conformazione, che risultino, a giudizio della Commissione igienico-edilizia comunale, di valore storico, architettonico o documentario.

14) Sugli edifici eventualmente ricompresi all'interno di fasce di rispetto cimiteriale, così come individuate espressamente dalle tavole di Piano, sono consentiti unicamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (così come definiti dalla Normativa vigente in materia) senza aumento di volume né di superficie coperta.

15) Nei lotti edificati di tipo D è consentito l'adeguamento dell'altezza minima dei piani al livello minimo previsto dalla normativa Nazionale e regionale vigente in materia, a condizione che tale adeguamento sia tecnicamente e/o giuridicamente possibile mediante l'utilizzo della volumetria esistente. L'adeguamento non dovrà comportare una sopraelevazione superiore a m 0,70.

16) Il PRG consente il mantenimento, negli edifici esistenti, delle destinazioni agricole in atto ed ammette su di essi, nel caso di riconferma di tale destinazione d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle seguenti condizioni:

16.a) che non siano destinati ad allevamento di animali o a concimaie;

16.b) che in esse non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria nazionale e regionale vigente in materia, con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa di intervento.

**art. 19 - Aree a verde privato.**

- 1) Fatto salvo quanto specificato nell'art. 30 del Regolamento Edilizio Comunale vigente le aree a verde privato comprendono :
  - parchi e giardini privati, formazioni arboree di pregio ambientale, versanti collinari di particolare valore ambientale;
- 2) Nelle aree a verde privato sono prescritte la conservazione e la manutenzione delle forme vegetazionali, funzionali e di arredo esistenti.
- 3) Su queste aree non é consentita, in nessun caso, la nuova edificazione.
- 4) Nelle aree a verde privato ricomprese negli ambiti di recupero urbanistico - edilizio sono consentiti, unicamente, gli interventi sul patrimonio edilizio eventualmente esistente, secondo le categorie qualitative dei differenti lotti edificati, così come individuati dalla cartografia di P.R.G. e definiti dalle relative schede di Area d' intervento, nonché gli ampliamenti per esigenze igieniche o tecniche, eventualmente consentiti dalle prescrizioni particolari delle schede normative di area.
- 5) Tali interventi dovranno comunque avvenire nel pieno rispetto dell'assetto vegetazionale preesistente.

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

**- LOTTO n. 1**

L'unità immobiliare censita a Catasto Fabbricati al foglio n. x particella n. xx, è parzialmente difforme rispetto all'unico stato da cui si può rilevare la sua situazione, cioè la planimetria catastale del 1940, in quanto non sono state trovate altre pratiche edilizie successive.

Elenco delle pratiche edilizie e certificati di abitabilità/agibilità:

**- Planimetria catastale del 1940;**

**- Dichiarazione inagibilità fabbricati urbani (Ordinanza n. xx/xxxx del xx/xx/xxxx).**

Le difformità riscontrate nel fabbricato consistono in:

al piano primo sotterraneo:

- presenza di un cavedio scavato nel tufo con un'altezza tale per cui esso non può essere considerato un locale agibile;
- diversa distribuzione delle tramezzature e degli spazi interni;

al piano terreno:

- diversa distribuzione delle tramezzature e degli spazi interni;
- diversa conformazione delle aperture esterne
- i locali disimpegno e bagno andranno regolarizzati in quanto erano in origine identificati come stalla;

al piano primo:

- diversa conformazione delle aperture esterne

al piano secondo:

- diversa conformazione delle aperture esterne ed interne
- presenza di n. 2 piccoli balconi

Si riscontra inoltre che tutta la sagoma dell'edificio fu rappresentata con qualche lieve differenza rispetto al rilievo attuale.

Non esiste un certificato di agibilità, né una relativa richiesta.

E' presente invece un'ordinanza di inagibilità da parte del Comune, che rende il fabbricato inagibile e ravvisa la necessità di eseguire una perizia statica ed i relativi lavori di messa in sicurezza del fabbricato.

Tale prescrizione è stata adempiuta con una perizia statica redatta dall'Ing. xxxxxxxx xxxxxxxx di xxxx (xx), i lavori sono stati eseguiti ed il fabbricato ad oggi non è più pericolante.

Per renderlo agibile ed abitabile si dovrà provvedere a redigere un'istanza di sanatoria edilizia e una successiva pratica di risanamento conservativo per l'esecuzione dei lavori edili necessari.

Le destinazioni d'uso dichiarate sono solo ipotetiche e forniscono la descrizione del fabbricato prima della dichiarazione di inagibilità n. xx/xxxx del xxxxxxxxxx.

In merito alle altezze (ed alle relative destinazioni d'uso dei vani), ai piani terreno e primo, si è stabilito insieme al tecnico comunale che esse, anche se inferiori a m 2,70, sono comunque idonee all'uso abitativo ed al servizio di esso, come indicato nelle tavole grafiche.

Al piano secondo, vista la ridotta altezza, i vani rimarranno non abitabili.

Per la parte di fabbricato attualmente censita come stalla e fienile, andranno versati gli oneri per trasformare i vani in civile abitazione.

### **- LOTTO n. 2**

L'unità immobiliare censita a Catasto Fabbricati al foglio n. x particella n. xxx, è parzialmente difforme rispetto alle pratiche edilizie trovate negli archivi comunali.

Elenco delle pratiche edilizie e certificati di abitabilità/agibilità:

- **LICENZA EDILIZIA N. xxx DEL xxxxxxxxxx** per la ristrutturazione del fabbricato;
- **CONDONO EDILIZIO N. xxx/xx PROT. xxxx DEL xxxxxxxxxx**, che riguarda la cantina, il garage ed il piano secondo (mansarda);
- **CONDONO EDILIZIO N. xxx/xx PROT. xxxx DEL xxxxxxxxxx**, collegato al precedente.

Le difformità riscontrate nel fabbricato consistono in:

al piano primo sotterraneo:

- diversa conformazione delle aperture esterne ed interne;
- presenza di un cavedio di altezza utile a renderlo uno spazio idoneo ad una destinazione tipo cantina, andrà sanato o chiuso;
- presenza di una tettoia abusiva insanabile, quindi da rimuovere;

al piano terreno:

- diversa distribuzione delle tramezzature e degli spazi interni;
- diversa conformazione delle aperture esterne ed interne;
- le altezze effettive sono inferiori a quelle licenziate e non rientrano nelle tolleranze costruttive (aumentate al 4% secondo la Legge 24 luglio 2024 n. 105 (D.L. Salva Casa)) per 1,2 cm, quindi, durante la fase di rifacimento dei pavimenti e dei relativi massetti, andranno ricostruiti abbassando la quota di calpestio di cm 1,2;

al piano primo:

- diversa distribuzione delle tramezzature e degli spazi interni;
- diversa conformazione delle aperture esterne ed interne;
- le altezze effettive sono inferiori a quelle licenziate e non rientrano nelle tolleranze costruttive (aumentate al 4% secondo la Legge 24 luglio 2024 n. 105 (D.L. Salva Casa)) per 2,0 cm, quindi, durante la fase di rifacimento dei pavimenti e dei relativi massetti, andranno ricostruiti abbassando la quota di calpestio di cm 2,0;
- il balcone risulta difforme in quanto più ampio;

al piano secondo (mansarda):

- diversa distribuzione delle tramezzature e degli spazi interni;
- diversa conformazione delle aperture esterne ed interne.

Per l'intero fabbricato è presente una leggera discordanza nella sagoma in quanto essa è più ampia ma rientra comunque nella tolleranza del 4%.

Si riscontra inoltre che nelle tavole grafiche delle istanze, i vari piani sono rappresentati con muri ortogonali, mentre in quelle del rilievo risultano inclinati, per cui vi sono variazioni della sagoma.

Non è presente un certificato di agibilità, né una relativa richiesta.

Per la regolarizzazione del fabbricato si dovrà eseguire una istanza di sanatoria edilizia e relativa sanatoria strutturale in quanto negli Archivi del Genio Civile e Comunali non è presente nulla.

Nella parte relativa al calcolo del valore del fabbricato, si è ipotizzata una spesa verosimile, valutata insieme al tecnico comunale.

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

I beni pignorati sono per loro natura già divisi in due lotti distinti, che vengono chiamati Lotto 1 (immobile di Via xxxxxxxx n. xx) e Lotto 2 (Via xxxxxxxx n. xx).

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;

Gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare (lotto n. 1 e lotto n. 2), sono pignorati per la quota di proprietà pari ad 1/1.

La formazione dei singoli lotti è realizzabile senza attuare alcuna divisione, in quanto risultano situati in posti diversi. Pertanto si procede alla creazione di n. 2 lotti.

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

**La denuncia di successione, che trasferisce la proprietà agli aventi diritto, attualmente non è ancora stata redatta, si segnala anche che sono trascorsi i tempi per la presentazione senza incorrere in sanzioni.**

Gli immobili (lotto 1 e lotto 2) sono attualmente liberi.

Il Lotto 1 è libero in quanto su di esso è stato emesso un certificato di inagibilità che lo rende di fatto inabitabile.

Il Lotto 2 è libero ed attualmente sgombro da occupanti.

Entrambi i lotti sono anche risultati liberi da altri soggetti terzi occupanti, in seguito a verifica della presenza di eventuali atti privati e contratti di locazione e/o affitto in corso di validità, registrati presso l'Agenzia delle Entrate di xxxx (xx).

*12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Gli immobili (lotto n. 1 e lotto n. 2) non ricadono nella casistica suddetta.

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

Gli immobili (lotto n. 1 e lotto n. 2) non sono sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Si è accertato che non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

Non si è rilevata l'esistenza di alcun diritto demaniale (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

- Lotto 1: vincolo Galassino e Strada del Vino.

- Lotto 2: vincolo Galassino.

*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 perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

I beni pignorati (lotto n. 1 e lotto n. 2) non fanno parte di condomini, per cui non risultano spese fisse e/o straordinarie di gestione o di manutenzione annua condominiale.

*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 mq 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

Per quanto riguarda i terreni, i valori dedotti sono stati commisurati a valori riferiti ad ettaro, mediandoli e rapportandoli alle informazioni ottenute da esperti in vendite immobiliari operanti nella zona.

In riferimento a quanto rilevato nella località, all'andamento del mercato immobiliare, anche influenzato dalle difficoltà all'accesso al credito e dalla particolare situazione economica generale, alla posizione del lotto, considerata la superficie dei terreni, la superficie delle unità immobiliari, le relative caratteristiche costruttive intrinseche ed estrinseche e di manutenzione, gli importi delle spese di gestione, la regolarità amministrativa, le difformità riscontrate e la possibilità di sanarle, lo stato locativo dell'immobile, le indagini effettuate presso il Comune di xxxxxxxxxxxxxx (xx), la stima viene eseguita a corpo per il Lotto 1 ed a misura per il Lotto 2, stabilendo un valore per ogni metro quadrato di superficie commerciale per gli immobili censiti a Catasto Fabbricati, rapportando il valore complessivo al valore di mercato della zona interessata e riferendolo anche a precedenti vendite di beni simili, ragguagliato alle spese per renderlo cedibile. Il sottoscritto procede nella valutazione in **n. 2 LOTTI**.

- Il **LOTTO n. 1** è costituito da n. 1 unità immobiliare (abitazione).

E' presente un certificato di inagibilità che pregiudica tutte le destinazioni d'uso attuali.

E' stata eseguita, dall'Ing. xxxxxxxx xxxxxxxx di xxxx (xx), una verifica sulla stabilità strutturale, che ha permesso l'accesso e permetterà l'esecuzione dei futuri lavori edilizi necessari a rendere il fabbricato nuovamente agibile.

CATASTO TERRENI									
COMUNE DI xxxxxxxxxxxxxxxx (xx)									
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
x	xx			Ente Urbano	89		Euro 0,00	Euro 0,00	
Area di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1									
CATASTO FABBRICATI									
COMUNE DI xxxxxxxxxxxxxxxx									
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Censuari a	Categori a	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
	x	xx			A/4	1	9,5 vani	Totale: 217 m <sup>2</sup>	Euro 235,50
Indirizzo: VIA xxxxxxxx xxxxxxxx, Piano T									

Non è presente alcuna area esterna per cui il relativo valore non viene quantificato.

Il valore dell'immobile viene considerato a corpo, detratti i costi per renderlo usufruibile.

Si elencano le superficie lorde per tipologia di locali:

- (Abitazione A/4) Piano terreno (cucina 1, soggiorno, cucina 2, disimpegno, bagno) - Piano primo (camera 1, camera 2, ripostiglio): mq 148,14
- (Abitazione A/4) Piano primo sotterraneo (cantina) - Piano primo (fienile) - Piano secondo (locale di sgombero 1, locale di sgombero 2, vuoto su fienile): mq 151,35
- (Abitazione A/4) Piano primo (balcone 1) - Piano secondo (balcone 2, balcone 3): mq 1,88

Si elencano i lavori da eseguire con i relativi costi, per rendere usufruibile l'immobile:

- istanze per rendere il fabbricato idoneo all'abitazione:
- sanatoria edilizia (diritti di segreteria, oneri per cambio di destinazione d'uso di alcuni locali da rurale a civile con sanzione (costo di costruzione ed oneri entrambi raddoppiati), pratica edilizia, pratica paesaggistica), pratica catastale, pratica strutturale o idoneità statica, istanza alla Commissione Agricola, Denuncia di successione = € 20.000,00.
- Valore a corpo dell'immobile teorico = € 85.000,00
- Totale deprezzamenti stimati = € 20.000,00

**VALORE FINALE (QUOTA DI PROPRIETÀ PARI AD 1/1) € 65.000,00**

**(Diconsi Euro SESSANTACINQUEMILA/00) - Valore dell'immobile (Lotto n. 1) oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 24/2023, riferito alla data di deposito della perizia ed alla quota di proprietà pari ad 1/1.**

- Il **LOTTO n. 2** è costituito da n. 1 unità immobiliare (abitazione).

L'incidenza dell'area esterna è compresa nel valore di seguito quantificato.

Tale valore verrà poi deprezzato e commisurato in base alle previsioni di spesa per la regolarizzazione urbanistica e catastale, considerando anche i vizi generali.

CATASTO TERRENI									
COMUNE DI xxxxxxxxxxxxxxxx (xx)									
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
x	xxx			Ente Urbano		03 29		Euro 0,00	Euro 0,00
Area di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1									

CATASTO FABBRICATI									
COMUNE DI xxxxxxxxxxxxxxxx									
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Censuari a	Categori a	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
	x	xxx			A/3	2	7 vani	Totale: 154 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 145 m <sup>2</sup>	Euro 195,22
Indirizzo: VIA xxxxxxx xxxxxxx n. xx Piano S - T - 1									

Nel conteggio della superficie commerciale è stata utilizzata come riferimento la norma UNI 15733 del 2011. I valori di riferimento, relativi all'unità abitativa, secondo il Borsino Immobiliare e il portale OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, vengono poi mediati da indagini di mercato per comparazione di valori di immobili simili nella medesima zona, per arrivare ad un valore di mercato stimato in € 740,00 al mq.

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

- (Abitazione A/3) Piano terreno (soggiorno, cucina, cucinino) - Piano primo (disimpegno, camera 1, camera 2, bagno 1) - Piano secondo (camera 3, bagno 2)

mq 128,71 (100 %) x € 740,00 = € 95.245,40

- (Abitazione A/3) Piano primo sotterraneo (cantina, garage)

mq 72,14 (30 %) x € 740,00 = € 16.015,08

- (Abitazione A/3) Piano terreno (terrazzo 1) - Piano primo (balcone) - Piano secondo (terrazzo 2)

mq 44,90 (25 %) x € 740,00 = € 8.306,50

Valore immobile teorico = € 119.566,98

Deprezzamenti del valore teorico:

- sanatoria edilizia (diritti di segreteria, sanzioni, oneri comunali, pratiche edilizie, pratica paesaggistica, pratiche catastali, denuncia strutturale postuma)	=	€ 15.000,00
- vizi generali (adeguamento impianti elettrico e termosanitario alla normativa vigente, risanamenti da umidità ed infiltrazioni di acqua, rifacimento pavimenti)	=	- € 18.000,00
- demolizione della tettoia e smaltimento del materiale	=	- € 1.500,00
- Denuncia di successione	=	- € 1.487,93

(di cui € 737,93 per oneri catastali ed ipotecari + € 750,00 per la redazione della pratica)

VALUTAZIONE FINALE/REALE:

- Valore immobiliare teorico	=	€ 119.566,98
- Valore deprezzamenti	=	- € 35.987,93
Valore immobile per l'intera quota di proprietà	=	€ 83.579,05

**VALORE FINALE (QUOTA DI PROPRIETÀ PARI AD 1/1) arrotondato ad € 84.000,00**

**(Diconsi Euro OTTANTAQUATTROMILA/00) - Valore dell'immobile (Lotto n. 2) oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 24/2023, riferito alla data di deposito della perizia ed alla quota di proprietà pari ad 1/1.**

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

Gli immobili pignorati (lotto n. 1 e lotto n. 2) sono soggetti alla sola imposta di registro.

17) *Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c, del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2:*

*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 50 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 livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 n. 431).

**Predisponga l'attestato di prestazione 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.**

Il lotto n. 1 è costituito da n. 1 unità immobiliare adibita ad abitazione, pertanto, anche se ora non è abitata, potrà essere idonea al soggiorno di persone e pertanto è soggetta ad obbligo di predisposizione di Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.).

Il lotto n. 2 è costituito da n. 1 unità immobiliare adibita ad abitazione, risulta idonea al soggiorno di persone e pertanto è soggetta ad obbligo di predisposizione di Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.).

Tali indicazioni sono fornite sulla base dei riferimenti normativi in materia di contenimento energetico attualmente vigenti e richiamati nel quesito di cui sopra.

Viene fornito l'Attestato di Prestazione Energetica per le unità abitative relative ai lotti n. 1 e n. 2.

LA MORRA (CN), li 05 febbraio 2026.

Il C.T.U.

BORGOGNO Geom. Renato