

Il sottoscritto **Arch. CHICARELLA Aldo**, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Asti al n. 274 di posizione, con studio professionale in Asti, via A. Brofferio n. 49, incaricato dal Tribunale di Asti con nomina del 02/08/2022 e conseguente giuramento di rito nell' udienza del 12/09/2022, esperiti i necessari accertamenti e sopralluoghi, relaziona con la presente in merito ai quesiti posti dal G. E. relativi all' esecuzione immobiliare in oggetto, in conformita' all' incarico ricevuto.

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 impossibilita' di accesso all' immobile;

1) In data 30/9/2022 trasmettevo alla residenza dell' esecutato in <<omissis>> la comunicazione scritta dell' incarico ricevuto, fissando il sopralluogo per il giorno 18/10/2022, richiedendo conferma dell' immobile da verificare in tale data. Trascorso qualche giorno venivo contattato telefonicamente dal sig.<<omissis>> con il quale concordavo di iniziare le operazioni con il sopralluogo all' immobile in strada Sesia posticipandolo in data 24/11/2022.

2) Verifichi, prima di ogni altra attivita', 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 ed inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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 di trascrizioni ex art. 2630 c.c.; dica

se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

2) E' stata verificata la completezza della documentazione in quanto sono stati allegati i certificati catastali ed i certificati delle iscrizioni e trascrizioni degli immobili cosi' identificati (recuperati direttamente dal legale del creditore procedente, Avv. Pittatore, in quanto la copia agli atti non risulta scaricabile):

- Comune di Asti (AT), Strada Sesia n. 36

- catasto fabbricati

fg. 103 n. 64 sub 3	A/4 cl. 6	vani 3	p. T	rc. € 85,22
fg. 103 n. 64 sub 4	A/4 cl. 6	vani 5	p. 1	rc. € 142,03
fg. 103 n. 64 sub 5	A/4 cl. 6	vani 6	p. T-1	rc. € 170,43
fg. 103 n. 64 sub 6	A/4 cl. 6	vani 8,5	p. T-1	rc. € 241,44
fg. 103 n. 64 sub 1	bcnc			
fg. 103 n. 64 sub 2	bcnc			

- catasto terreni

fg. 103 n. 64 E.U. sup. 1148

- Comune di Asti (AT), Frazione Casabianca 103/b

- catasto fabbricati

fg. 18 n. 1166 /	A/7 cl. 6	vani 12,5	p. S1- T-1	rc. € 1129,75
fg. 18 n. 928 /	D/10 cl. /	/	p. T-1	rc. € 3764,00
Fg. 18 n. 1201 sub 1	area urbana	sup. 75		

- catasto terreni

fg. 18 n. 168 A	sem 4	sup 570	rd. € 1,18	ra. € 1,18
fg. 18 n. 168 B	BC 1	sup 830	rd. € 1,29	ra. € 0,64
fg. 18 n. 169	BC 1	sup 1400	rd. € 2,17	ra. € 1,08
fg. 18 n. 170	sem 4	sup 2740	rd. € 5,66	ra. € 5,66
fg. 18 n. 173	Pr 3	sup 9600	rd. € 12,39	ra. € 22,31
fg. 18 n. 174	sem 3	sup 1140	rd. € 4,71	ra. € 3,53
fg. 18 n. 1202	sem 3	sup 5750	rd. € 23,76	ra. € 17,82
fg. 18 n. 1166	E.U.	sup 3590		
fg. 18 n. 928	E.U.	sup 6823		

La documentazione agli atti comprende gli estratti di mappa ma non contiene le planimetrie dell' immobile che sono state richieste dal CTU come il Certificato di Destinazione Urbanistica (all.12).

ASTE GIUDIZIARIE
Alla Conservatoria dei registri immobiliari, venivano eseguite le visure aggiornate del debitore che si allegano con l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni, (all. 1) e gli atti di provenienza degli immobili (all. 2):

- Atto Not. M. Camusso del 26/10/1993 rep. 28571, donazione beni pignorati in Strada Sesia fg. 103 n. 64
- Atto Not. M. Camusso del 07/05/1988 rep. 22482, acquisto beni pignorati in frazione Casabianca fg. 18 n. 168, 169, 170, 171, 173, 174 e 175.
- Atto Not. M. Cavanna del 25/07/2018 rep. 3560, permuta beni in frazione Casabianca fg. 18 n. 1202.

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

ASTE GIUDIZIARIE
3) - premessa – In data 24/11/2022 effettuavo un primo sopralluogo presso l'immobile di strada Sesia, il giorno 07/02/2023 accesso al fabbricato produttivo in frazione Casabianca ed il giorno 10/05/2023 all'abitazione in frazione Casabianca al fine di verificare la situazione esistente sui luoghi e procedere con i rilievi fotografici e metrici necessari per la redazione della presente relazione e degli APE del caso.

ASTE GIUDIZIARIE
Al primo incontro esibivo al proprietario copia dell'incarico ricevuto e lo informavo su quali documenti sarebbero serviti, se in suo possesso, di cui avrei dovuto prendere visione o copia (all. 3). Sulla base di quanto rilevato e dei documenti forniti dalla proprietà procedevo ad effettuare le ricerche di rito presso gli uffici pertinenti.

3.1) Descrizione immobile sito in Asti, Strada Sesia n. 36

ASTE GIUDIZIARIE
Trattasi di tipica abitazione rurale (cascina Abate), indipendente, ubicata in area agricola al limite della zona di espansione sud/est formatasi dalla recente edificazione di fabbricati residenziali negli anni 90/2000 e caratterizzata da costruzioni uni/bifamiliari e con tipologia a schiera.

Il fabbricato presenta la classica tipologia rurale di cascina, usuale nella zona del "recinto Catena" in quanto il fertile territorio pianeggiante nelle vicinanze del

fiume Tanaro era in parte coltivato ad orto, e per la restante a seminativo con quasi sempre la presenza di stalle per allevamento di bovini. Come consuetudine l'abitazione risultava ubicata all'estremità nord dell'appezzamento coltivabile con la facciata principale e l'aia rivolta a sud ed il terreno coltivato che si estendeva sino all'argine del Tanaro. A seguito dell'alluvione del 1994, con la costruzione del secondo argine, il terreno è stato diviso in due parti, mentre l'area di pertinenza del fabbricato, dopo l'accatastamento come ente urbano, è stata limitata al solo sedime della costruzione e del cortile. L'immobile pignorato comprende unicamente il fabbricato e l'area di pertinenza di mq. 1148.

La viabilità di accesso all'immobile risulta agevole tramite via Ticino, Strada Sesia ed un breve tratto di strada sterrata, mentre nella cartografia del PRCG è indicata la previsione di una nuova strada adiacente alla proprietà'.

Lasciando Strada Sesia si percorre un tratto della strada campestre e sulla destra, transitando sul mappale 160 del fg. 103, si raggiunge la proprietà' pignorata, individuata dalla particella n. 64, che confina con il mappale 160 a nord, n. 639 a sud/est, nn. 636 e 865 a sud ovest ed a catasto fabbricati risulta così censita:

Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati

- Comune di Asti (AT), Strada Sesia n. 36

– catasto fabbricati

fg. 103	n. 64 sub 1	bcnc				
fg. 103	n. 64 sub 2	bcnc				
fg. 103	n. 64 sub 3	A/4 cl. 6	vani 3	p. T	rc. €	85,22
fg. 103	n. 64 sub 4	A/4 cl. 6	vani 5	p. 1	rc. €	142,03
fg. 103	n. 64 sub 5	A/4 cl. 6	vani 6	p. T-1	rc. €	170,43
fg. 103	n. 64 sub 6	A/4 cl. 6	vani 8,5	p. T-1	rc. €	241,44

intestata a:

<<omissis>>– proprietario

Il fabbricato insiste sul mappale fg. 103 n. 64, ente urbano di mq. 1148.

L'immobile è composto da un corpo di fabbrica principale, identificato dalla costruzione originaria sviluppata su due piani, con un avancorpo sul lato est posto perpendicolarmente al primo. L'edificazione potrebbe essersi evoluta in fasi successive, anche se in tempi lontani, considerato le differenze tra le varie

parti della costruzione ed inoltre soggetta ad interventi successivi di manutenzione/ristrutturazione.

Attualmente il fabbricato risulta suddiviso in 4 unita' abitative, ma disabitato da tempo ed abbandonato, parzialmente recintato con pali e rete metallica che non sono sufficienti ad impedire accessi indesiderati.

Il corpo di fabbrica si sviluppa in linea a manica semplice su due piani con diversi accessi a piano terra e tre scale per accedere al piano superiore.

Dalla disposizione dei locali, probabilmente, la porzione ad ovest era originariamente destinata ad abitazione, mentre la parte est era adibita a stalla, ricovero attrezzi e fienile. Addossati al volume principale vi sono due locali; il primo di ridotte dimensioni e' adibito a servizio igienico del piccolo alloggio a piano terra lato ovest, mentre il secondo e' un' ampio locale per deposito/ricovero attrezzi sito sul lato est del fabbricato. Detto locale, compreso nella planimetria del sub 6, non e' riportato in mappa e risulta insistere sul mappale n. 639 della stessa proprieta'.

Il fabbricato risulta suddiviso in 4 unita' abitative distribuite sui due piani, con differente disposizione e consistenza, cosi' individuate:

- piccolo alloggio (a): situato al piano terra, lato ovest, composto da soli due vani, cucina e camera, con servizio igienico, ricavato nel corpo esterno, attrezzato con vaso, bidet, lavabo e doccia e piccolo ripostiglio nel sottoscala. L' accesso dal cortile e' filtrato da un piccolo disimpegno da cui parte la scala interna di collegamento per l' abitazione soprastante (b).
- alloggio (b) a piano primo: alla sommita' della scala, sulla sinistra, e' sita la cucina, ed alla destra un corridoio disimpegna le due camere ed il bagno, ricavato all' estremita' del disimpegno ed attrezzato con vaso, bidet, lavabo e doccia. Un balcone sulla facciata sud collega la cucina e la camera adiacenti al vano scala.
- alloggio (c): ubicato nella parte centrale del fabbricato si sviluppa sui due piani con una scala interna di collegamento. L' accesso dal cortile immette in un vano di disimpegno, in cui e' posizionata la scala, comunicante ai lati rispettivamente con la cucina ed una camera, mentre un ulteriore vano a piano terra, indicato come camera comunicante, ha unicamente accesso dall' esterno. A piano primo il vano corrispondente all' ingresso e' occupato dal servizio igienico, dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca, e dalla rampa scala che comunica con le altre due

camere adiacenti. Anche questi locali del piano primo sono collegati da un balcone sulla facciata. La conformazione del fabbricato a manica semplice, di circa 5 m. di larghezza con i vani affiancati, non consente un valido disimpegno delle camere per cui o si conserva il passaggio da una stanza all' altra o si riduce l' ambiente ricavando un corridoio come nel caso dell' unita' (b).

- alloggio (d): occupa la rimanente parte ad est del fabbricato, compreso il corpo di fabbrica perpendicolare ed il locale di sgombero adiacente con una disposizione piu' articolata rispetto ai precedenti.

A piano terra un ampio locale di sgombero, adibito a deposito e ricovero attrezzi, occupa l' avancorpo del fabbricato ove e' situata la scala di accesso al piano primo. In corrispondenza della scala un' apertura immette nei vani del piano terra della costruzione originaria, ricavati tramezzando l' ampio ambiente che probabilmente era adibito stalla, atti a formare un' unita' indipendente di tre vani con antibagno e bagno attrezzato con vaso, bidet, lavabo e doccia, oggetto di interventi di manutenzione relativamente recenti.

La scala di collegamento al piano primo, realizzata in c.a. come la soletta dell' avancorpo, in sommita' conduce, da un lato, a due vani evidenziati come camere nella planimetria catastale, ma in realta' formanti un unico spazio senza delimitazioni ed a nudo tetto, con rimasugli di un controsoffitto ormai completamente crollato. Sul lato opposto (avancorpo) un breve disimpegno immette in un unico vano con angolo cottura e tetto a tutta altezza.

Il servizio igienico, dotato di antibagno e attrezzato con vaso, lavabo, bidet e doccia e' posizionato adiacente alla scala. Nella planimetria catastale e' indicato un soppalco a copertura del servizio igienico e di parte dell' area cottura ma in sito risulta in parte demolito e ridotto alla semplice delimitazione di bagno e antibagno.

Il fabbricato risulta di remota epoca di costruzione, probabilmente fine 800 inizi 900 ed ampliato nel tempo con la realizzazione dell' avancorpo e del primo vano ad est con la scala, oltre ai due volumi addossati (bagno a p.t. e deposito).

A questa disposizione planimetrica, definita da tempo, sono stati effettuati piu' recentemente degli interventi interni che hanno portato alla situazione attuale.

Ad esempio la componente prettamente rurale del fabbricato, stalla, fienile, depositi attrezzi e macchinari, individuata nella porzione est del complesso, non

e' piu' evidente essendo state realizzate le varie unita' abitative principalmente per gli addetti agricoli dell' azienda.

Anche dal punto di vista strutturale e' riconoscibile questa evoluzione infatti la porzione piu' datata di fabbricato presenta i solai del piano primo realizzati con volte a vela, mentre nella porzione di testa (est) e nell' avancorpo i solai sono in laterocemento; i soffitti sono realizzati con travi in acciaio e voltini in laterizio o tavelloni. Le scale sono tutte realizzate in c.a.

Le strutture verticali sono a muratura portante, tipica della zona e del periodo, con solai di diversa fattura (a volta, a travi con voltini o tavelloni, in laterocemento) ed il tetto ha struttura in legno e manto in coppi, completato da un tavolato per la copertura a vista del locale abitativo a piano primo dell' avancorpo.

Il deposito sul lato ovest e' realizzato in muratura con una copertura in legno e lastre di fibrocemento, probabilmente contenenti amianto considerato il periodo di realizzazione.

I serramenti del fabbricato sono per la maggior parte di vecchia installazione e di diversa tipologia e fattura a causa degli interventi eseguiti alle varie unita' nel tempo. Tra gli infissi piu' datati vi sono le porte di accesso alle abitazioni in legno massello con finestre e portefinestre in legno con vetro semplice ed antistanti persiane in legno alla piemontese o scuri. Alcune aperture sono protette da inferriate. Oggetto di interventi successivi sono i serramenti del bagno a p.t., ex fienile e deposito est realizzati in ferro e vetri e le finestre dei locali ex stalla, piu' recenti, in alluminio con vetri doppi. Gli infissi dell' abitazione (d) a piano primo (avancorpo) sono in legno con vetri doppi, anche se datati.

Le porte interne sono quelle originarie in legno cieche o, in parte, piu' recenti in legno tamburate con inserto in vetro.

La pavimentazione originaria dei vari locali, ed in particolare a piano primo, e' realizzata con piastrelle in graniglia, mentre buona parte dei vani a piano terra, i bagni e le camere della parte ovest presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica o klinker, ricostruiti in occasione di interventi manutentivi o post alluvione del 1994.

Le pareti dei vari locali, ove non piastrellate, sono rifinite ad intonaco, tinteggiate ed in qualche vano rivestite con perlinature o pannelli in legno, mascheratura abbastanza usuale per nascondere l' umidita' di risalita onnipresente in queste

tipologie di edifici. La presenza di umidità nei muri ed efflorescenze è particolarmente evidente nei locali a piano terra ed assolutamente favorita dallo stato di abbandono e mancanza di aerazione e riscaldamento.

Le unità erano dotate di impianti di riscaldamento ad acqua con radiatori e caldaie murali o da stufe ad aria, alimentate da un serbatoio comune di GPL, per la quasi totalità rimosse o vandalizzate e non funzionanti; le abitazioni a) e d) sono fornite di caminetto.

Gli impianti tecnologici del fabbricato (elettrico, idrico, termico) sono realizzati in parte sotto traccia ed in parte a vista. Di tali impianti non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità, considerando il periodo di realizzazione, anche se nel tempo possono essere stati modificati ed aggiornati, lo stato di abbandono richiederebbe comunque corposi interventi manutentivi per il ripristino.

Le pareti esterne del fabbricato sono rifinite ad intonaco e semplicemente tinteggiate, i balconi hanno struttura in c.a. e ringhiere in acciaio a semplici bacchette verticali. Il cortile è in parte pavimentato in cls come il locale di sgombero dell'avancorpo.

L'area di pertinenza è invasa da rovi e vegetazione spontanea, con la presenza di rifiuti ed oggetti abbandonati segno di probabili occupazioni abusive.

L'altezza dei vari locali non sono omogenee e possono essere così riassunte:

A piano terra vani con volta a vela h.var. cm. 185/290, soffitti in piano cm. 265/285, bagno cm. 240, sgombero 1 h. cm. 290; al piano primo soffitti in piano cm. 240/260, solai a voltini cm. 275/290 e locali a tutta altezza cm. 330/450 (abitazione (d)) e cm. 300/430 (camera 4/5 sgombero). Lo sgombero 2 ha un'altezza di cm. 200/345.

Con riferimento alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio la disposizione dei locali riportata graficamente corrisponde quasi completamente alla situazione riscontrata in loco ad eccezione di alcune difformità evidenziate al punto 6) della relazione.

Le superfici calpestabili dei vari locali sono:

Alloggio (a)		p. t. - bussola	mq. 3,02
Cucina p.t.	mq. 14,50	camera	mq. 17,28
bagno	mq. 4,69	sottoscala rip.	mq. 2,00
Alloggio (b)			

disimpegno - scala mq. 11,85
camera 1 mq. 13,91
bagno mq. 2,90

Alloggio (c)

Ingresso p.t. mq. 15,60
camera 1 mq. 15,98
disimpegno scala p.p. mq. 7,18
camera 3 mq. 16,94
balcone mq. 10,20

Alloggio (d)

sgombero scala p.t. mq. 58,53
camera 1 mq. 16,37
disimpegno mq. 1,58
camera 2 mq. 10,77
scala p.p. mq. 6,82
bagno anti wc mq. 8,18

cucina mq. 18,00
camera 2 mq. 11,73
balcone mq. 9,20

cucina mq. 16,80
camera 2 - sgombero mq. 16,85
bagno mq. 7,74
camera 4 mq. 17,45

tettoia mq. 5,40
cucina mq. 14,21
bagno mq. 3,56
sgombero 2 mq. 49,60
camera 3 - cottura mq. 40,17
camera 4/5 -sgombero mq. 51,28

Le superfici lorde delle singole destinazioni sono:

(a) p.t. - abitazione mq. 53,23
(b) p.p. - abitazione mq. 77,88
(c) p.t. - abitazione mq. 64,31
(c) p.p. - abitazione mq. 65,49
(d) p.t. - sgombero 1 mq. 72,07
(d) p.t. - sgombero 2 mq. 52,92
(d) p.p. - abitazione mq. 66,44

(c) p.t. - 2 /sgombero mq. 21,83
(d) p.t. - abitazione mq. 63,13

(d) p.p. - 4/5/sgombero mq. 62,24

Non risultano agli atti dell'agenzia del territorio pertinenze o accessori comuni censibili (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria) ma unicamente il BCNC sub 1 (cortile, giardino) ed il BCNC sub 2 (comune ai sub 3 e 4).

Per la disposizione dei vari locali fare riferimento all'elaborato grafico contenente estratto di mappa, stralcio di PRG, piante e conteggi superfici lorde (all. 5.a).

3.2) Descrizione immobili siti in Asti, Frazione Casabianca n. 103/b

In frazione Casabianca n. 103/b sono ubicati in un unico compendio i fabbricati ed i terreni oggetto di esecuzione ed in particolare il fabbricato di abitazione con il sedime di pertinenza ed il capannone ove veniva esercitata l'attività di trattamento e confezionamento del miele nonché commercio di attrezzature e materiali per l'apicoltura.

La proprietà si trova alla sommità della collina posta a sud della strada comunale per Casabianca – Valleandona, occupa parte del declivio esposto a mezzogiorno ed è raggiungibile dalla Strada Statale 10 percorrendo Strada Guerra per circa 2,2 km. Dista dal casello Autostradale Asti Ovest, direzione Torino, di circa 3,5 km ed è anche accessibile dalla comunale di Casabianca.

La zona è prettamente rurale, con terreni prevalentemente coltivati a seminativo o boscati, per i versanti esposti a nord o molto acclivi, evidenziando la presenza di numerosi edifici di civile abitazione derivati dal recupero di fabbricati ex rurali o sorti nel tempo lungo le strade che corrono sui crinali, edificazione favorita dalla breve distanza e dal comodo collegamento con il centro cittadino.

La proprietà confina con strada Guerra per un lungo tratto, in parte delimitato da muretto di recinzione con soprastante cancellata, ove un unico ampio cancello carraio e pedonale consentono l'accesso al sito.

In funzione di un'eventuale formazione di lotti la descrizione della proprietà viene esposta separatamente per il capannone e per l'abitazione.

3.2.1) Descrizione capannone

La costruzione è stata edificata nel 1990 (conc. 222 del 26/10/1989), unitamente al fabbricato residenziale, come "fabbricato rurale da realizzare in zona a destinazione agricola in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo".

L'ingresso dalla via immette in un ampio piazzale antistante il capannone, su cui sono attestati anche gli accessi, carraio per il piano interrato e pedonale, dell'abitazione.

Verso il fronte strada si affaccia il fronte minore del fabbricato che si sviluppa su due livelli e, planimetricamente, si estende verso il declivio della collina seguendo la morfologia del terreno.

La costruzione è composta da due corpi di fabbrica edificati in tempi diversi che presentano analoga tipologia costruttiva, tipica dei fabbricati industriali

prefabbricati, rifinita con tamponamenti in blocchi di cls splittati e colorati che "ammorbidiscono" l' impatto sul territorio.

In particolare il blocco originario e' disposto su due livelli con il piano inferiore completamente interrato verso la strada e fuori terra sul lato opposto per effetto del natural declivio del sito. Il secondo blocco ad un solo piano, edificato in aderenza a formare una pianta ad elle, e' un' ampliamento del piano interrato e presenta tutti i lati completamente liberi con una pensilina estesa lungo tutta la facciata sud.

Considerando il lotto composto dal capannone e dai terreni adiacenti, atti a formare un unico corpo, lo stesso risulta confinante con la strada Guerra, proprieta' mappali 1203, 1204, 1146, cabina enel mapp. 899, strada Guerra, stessa proprieta' mapp. 1166, mappali 164, 166, 167, e mappali del foglio 15 nn. 780, 438, 432, 431, 430 e 755 ed a catasto risulta cosi' censito:

Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati

- Comune di Asti (AT), fraz. Casabianca n. 103 -

fg. 18 n. 928 / D/10 cl. / / p. T-1 rc. € 3764,00

fg. 18 n. 1201 sub 1 area urbana sup. 75

Agenzia del Territorio – Catasto Terreni

fg. 18 n. 168 A sem 4 sup 570 rd. € 1,18 ra. € 1,18

fg. 18 n. 168 B BC 1 sup 830 rd. € 1,29 ra. € 0,64

fg. 18 n. 169 BC 1 sup 1400 rd. € 2,17 ra. € 1,08

fg. 18 n. 170 sem 4 sup 2740 rd. € 5,66 ra. € 5,66

fg. 18 n. 173 Pr 3 sup 9600 rd. € 12,39 ra. € 22,31

fg. 18 n. 174 sem 3 sup 1140 rd. € 4,71 ra. € 3,53

fg. 18 n. 1202 sem 3 sup 5750 rd. € 23,76 ra. € 17,82

intestati a:

<<omissis>>- proprietario

Il fabbricato insiste sul mappale fg. 18 n. 928 ente urbano di mq. 6823.

L' accesso all' opificio, situato sulla facciata nord (lato strada), e' garantito sia da un ingresso pedonale, che disimpegna i due vani adibiti ad ufficio ed il restante ambiente, sia un accesso carraio che immette direttamente nell' ampia superficie adibita a magazzino/confezionamento 1 che si estende su tutto il blocco originario.

Da questo ambiente, che si sviluppa lungo il lato ovest del fabbricato e termina con un vano adibito a deposito (magazzino 2), si accede, sulla sinistra, a diversi altri locali: all' ingresso per gli uffici, al blocco con spogliatoio e servizio igienico per gli addetti, a due locali delimitati da pareti vetrate prefabbricate ed alla centrale termica con anticentrale.

Da meta' capannone, per la parte non occupata dal confezionamento 1, non e' presente il solaio intermedio e l' ambiente principale risulta a tutta altezza con il piano seminterrato a cui e' collegato da una scala metallica adiacente la parete est.

Per agevolare la movimentazione dei prodotti e dei materiali, in prossimita' dell' accesso carraio sul lato ovest, e' ubicato un piano di carico in corrispondenza della quota inferiore del cortile.

Il piano seminterrato, accessibile dai mezzi costeggiando il lato est ed attraversando il secondo blocco, oltre allo spazio a tutta altezza utilizzato come magazzino (3) temporaneo e per la movimentazione dei prodotti, e' suddiviso in tre ambienti: il locale adibito a lavorazione e confezionamento (2) del miele ed in sequenza il locale di stoccaggio refrigerato, mentre in corrispondenza del soprastante magazzino 1 un vano e' destinato a deposito/lavorazione.

L' ampliamento del complesso (magazzino 2) consiste in un unico grande contenitore a pianta rettangolare, posto ortogonalmente al primo, e dotato di un portone carraio e tre porte pedonali / uscite di sicurezza. In corrispondenza del blocco principale i pilastri dell' ampliamento sono distanziati della parete sud, probabilmente per esigenze costruttive, formando una modesta rientranza.

Entrambi i corpi di fabbrica sono realizzati con la stessa tipologia di prefabbricato composta da pilastri in cap, travi di bordo a correre sui lati lunghi e tegoli di copertura ad Y di luce pari alla larghezza della manica ed a sbalzo oltre la facciata sud per formare una pensilina di 4.50 m. lungo tutto il fronte.

Costruttivamente il blocco originario e' realizzato con strutture in c.a. ordinario per le fondazioni ed i muri interrati a cui e' stata accoppiata una struttura in c.a.p. composta da pilastri, travi di gronda e tegoli di copertura, completata con il tamponamento esterno in blocchi di cls splittati e vetrate, oltre alla formazione del solaio intermedio, gettato in opera con pilastri, lastre predalle e travi.

Il blocco relativo all' ampliamento, ad un piano, presenta semplicemente la struttura prefabbricata con tamponamento in blocchi di cls splittati; non sono presenti finestre ma unicamente lucernari sulla copertura.

Le tramezzature interne sono costituite da pareti in blocchi di cls lavorati facciavista ed in parte intonacati nei locali ufficio o piastrellati nel disimpegno e nel servizio. Detti ambienti sono anche controsoffittati con quadrotte in cartongesso.

I pavimenti sono in cls liscio e verniciato o resinato ad eccezione degli uffici e servizi che sono piastrellati in ceramica. All' interno del locale confezionamento 1 sono stati ricavati due vani senza finestre verso l' esterno con pareti prefabbricate vetrate, ed una cella frigorifera.

Due porte in metallo a tenuta delimitano l' accesso alla centrale termica, alimentata a Gpl, destinata sia al riscaldamento di uffici e servizi, sia alla produzione di acqua calda e vapore necessari per il processo produttivo del miele.

I serramenti interni ed esterni del complesso sono in alluminio con vetri doppi o pannellati con laminato ad eccezione degli ingressi carrai e delle uscite di sicurezza che sono in metallo.

Gli impianti tecnologici del fabbricato sia per la parte edile (elettrico, idrico, termico) sia quelli relativi al processo produttivo sono realizzati quasi tutti a vista.

Di tali impianti non e' stato possibile reperire le dichiarazioni di conformita', considerando il periodo di realizzazione, ma nel tempo possono essere stati modificati ed aggiornati, ed attualmente sono funzionanti solo in parte.

L' altezza del capannone a piano terra e' di cm. 360 sotto i tegoli di controsoffitto, ridotta per la controsoffittatura a cm. 300 negli uffici e cm. 270 nella C.T. e nell' ufficio/laboratorio, ed a piano seminterrato di cm. 405 per i locali deposito e lavorazione, cm. 810 per il magazzino a tutta altezza. Il magazzino deposito del secondo blocco presenta un' altezza utile di cm. 580 sotto trave.

Con riferimento alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio la disposizione dei locali riportata graficamente corrisponde alla situazione riscontrata in loco ad eccezione di minime imprecisioni nella rappresentazione grafica e della mancata indicazione del locale con pareti prefabbricate adibito a ufficio/laboratorio, probabilmente di successiva realizzazione. Le due aperture di

locale caldaia e antilocale sono erroneamente riportate entrambe nella C.T.

Le superfici calpestabili dei vari locali sono:

Piano terreno

atrio	mq.	4,25	ingresso	mq.	5,27
ufficio 1	mq.	28,00	ufficio 2	mq.	16,59
disimpegno	mq.	3,51	spogliatoio	mq.	3,51
w.c.	mq.	4,32	anti c.t.	mq.	4,66
loc. caldaia	mq.	13,40	confezionamento 1	mq.	259,81
magazzino 1	mq.	58,97	ufficio 3 laboratorio	mq.	37,45

Piano seminterrato

magazzino deposito 2	mq.	594,56	magazzino 3	mq.	203,77
confezionamento 2	mq.	185,63	deposito refrigerato	mq.	164,16
deposito lavorazione	mq.	86,80			

Le superfici lorde sono:

piano terra	mq.	474,66			
di cui			uffici e servizi	mq.	72,54
			ufficio laboratorio	mq.	39,32
piano seminterrato	mq.	1301,32			
di cui			lavorazioni e depositi	mq.	687,86
			magazzino deposito	mq.	613,46

Non risultano agli atti dell'agenzia del territorio pertinenze o accessori comuni censibili.

Per la disposizione dei vari locali fare riferimento all'elaborato grafico contenente estratto di mappa, stralcio di PRG, piante e conteggi superfici lorde (all. 5.b).

Il fabbricato, specialmente nelle finizioni esterne, dimostra il trascorrere del tempo evidenziando la necessita' di interventi di manutenzione per la presenza di alcuni distacchi di rivestimenti ed infiltrazioni, cosi' come nella sistemazione dell'area esterna.

Relativamente al capannone dell'ampliamento lo stesso ha subito un incendio che ha danneggiato alcune parti della struttura le quali sono state oggetto di intervento di ripristino. Due pilastri, due travi di bordo ed un paio di tegoli sono stati rinforzati con cerchiature in acciaio e inserti in composito e successiva posa

di rivestimento protettivo ignifugo, che però risulta in parte staccato a causa delle infiltrazioni.

Sia gli impianti del ciclo produttivo che l'impianto di riscaldamento non sono attivi e saranno da ripristinare.

Oltre al sedime su cui insiste il fabbricato e le aree di pertinenza (viabilità, piazzale, area verde, quota parte di strada Guerra) e la particella n. 1201, censiti come enti urbani per complessivi mq. 6898, la proprietà si estende verso il fondovalle, con altri mappali di terreno agricolo per ulteriori mq. 22.030, atti a formare un unico appezzamento.

Detto terreno risulta per la quasi totalità piantumato con alberi di ciliegio, ma attualmente in stato di semi abbandono con la presenza di numerose essenze seccate e cespugli di sottobosco non gestiti da tempo.

3.2.2) Descrizione residenza

L'ingresso da strada Guerra, delimitato da un muretto di recinzione con ampio cancello carraio scorrevole e cancelletto pedonale, immette nel piazzale antistante il capannone, su cui sono attestati gli accessi all'abitazione. Un percorso pedonale pavimentato conduce alla porta di ingresso sita all'angolo nord della casa, mentre una rampa consente l'accesso veicolare al piano interrato.

Il fabbricato residenziale, posizionato ad una quota leggermente più elevata rispetto al capannone, è separato da questo da una barriera vegetale formata da alberi ed arbusti garantendo la dovuta privacy rispetto all'attività produttiva.

La costruzione si sviluppa a piano terra secondo una pianta ad elle con le due maniche che si sviluppano in direzione sud/est e sud/ovest ed al piano superiore con sopraelevazione a pianta quadrata in corrispondenza dell'angolo.

Il lotto comprende unicamente il fabbricato residenziale ed il sedime di pertinenza individuato dal mappale 1166 che confina con strada Guerra, proprietà mappali 1141, 1143, 164, stessa proprietà mapp. 928 ed a catasto risulta così censito:

Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati

- Comune di Asti (AT), fraz. Casabianca n. 103/b -

fg. 18 n. 1166 / A/7 cl. 6 vani 12,5 p. S1- T-1 rc. € 1129,75

intestato a:

<<omissis>>– proprietario

Il fabbricato insiste sul mappale fg. 18 n. 1166 ente urbano di mq. 3590.

La costruzione e' stata edificata nel 1990 (conc. 222 del 26/10/1989), unitamente al fabbricato produttivo, come "fabbricato rurale ad uso civile abitazionequali opere da realizzare in zona a destinazione agricola in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell' imprenditore agricolo". Il percorso pedonale di accesso all' immobile conduce alla porta di ingresso, posta all' incontro delle due pareti rivolte verso nord, ed immette direttamente nell' ampio soggiorno, ed in sequenza, nella cucina e nel porticato, ubicati nella manica sud/est.

Sulla destra la scala a doppia rampa conduce al soggiorno/studio posto al piano superiore ed ai locali interrati, mentre la manica sud ovest, destinata a zona notte, e' composta da un corridoio che disimpegna il bagno, due camere da letto sulla sinistra e all' estremita' la camera da letto matrimoniale collegata con un locale armadio ed un piccolo bagno riservato.

Sulle pareti esposte a nord sono ubicate finestre di ridotte dimensioni mentre le aperture esposte a sud sono piu' ampie, a porta finestra, al fine di ampliare all' esterno verso il porticato ed il cortile pavimentato, lo spazio fruibile.

Nell' area verde antistante, che si estende pressoché' pianeggiante per circa 25 mt., e' situata una piscina scoperta, interrata, delle dimensioni di mt. 10x5 circa.

Al limite del tratto pianeggiante, delimitato per buona parte dalla vegetazione, il sito, in parte coltivato ad orto, inizia a declinare verso valle.

La scala interna conduce al piano superiore ove un unico grande ambiente a tutta altezza con tetto a vista delimita lo spazio fruibile. Il locale e' dotato di una grande vetrata posta all' angolo nord, oltre due ridotte finestre sulla parete sud. Due passaggi immettono nella porzione di sottotetto a copertura del piano terra.

Il piano interrato, a pianta quadrata, si estende sotto il fabbricato ed il cortile pavimentato all' interno della elle. Dotato di diverse gole di lupo per garantire illuminazione e aerazione ai vari locali, e' composto dalla cantina e dal locale caldaia/lavanderia posti ai lati della scala, da un' ampio deposito sottostante il cortile e con la restante porzione a formare un locale per ricovero attrezzi ed automezzi che si estende dal portone all' estremita' opposta del fabbricato.

La costruzione e' realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato e solai in laterocemento a travetti e pignatte con cordoli e travi in spessore, muri

perimetrali interrati in cls, muratura in elevazione in laterizio a cassa vuota isolata, per la maggior parte con il paramento esterno lavorato facciavista con mattoni vecchi recuperati ed in parte intonacato.

Il porticato e' realizzato con analoghi mattoni facciavista e copertura a nudo tetto con struttura in legno a vista e coppi vecchi alla piemontese. La porzione di tetto non a vista e' realizzata con soletta portante in laterocemento e coppi.

I marciapiedi, i camminamenti ed il cortile sono pavimentati in pietra o elementi in cls che andrebbero riposizionati dato che con il tempo vi sono stati discreti assestamenti del terreno.

Le finiture interne della porzione abitativa sono di discreta fattura, evidenziando pareti intonacate a civile e tinteggiate, pavimenti in klinker e rivestimento in ceramica dei bagni e della cucina in muratura mentre il piano primo e' pavimentato con parquet in legno. I bagni sono dotati degli usuali accessori.

I locali interrati sono parzialmente lasciati al grezzo con le pareti in cls ed in muratura intonacate solo in parte, cosi' come il soffitto con travetti e blocchi in laterizio a vista. Meglio rifiniti sono il deposito sotto il cortile, completamente intonacato e con un rivestimento al soffitto, ed il locale lavanderia, intonacato e piastrellato. Il pavimento di tutti i restanti locali e' un semplice battuto in cls liscio.

Il portone in metallo e' scorrevole ad impacchettamento, i restanti serramenti interni ed a chiusura delle gole di lupo sono in alluminio preverniciato e vetri.

I piani superiori sono dotati di serramenti esterni in alluminio con vetri doppi ed antistanti persiane in legno per le camere da letto.

Le porte interne sono in legno a doppia anta di vecchia fattura e recuperate.

L' immobile e' dotato di impianti di riscaldamento ad acqua con radiatori alimentati da caldaia a gasolio posta nell' interrato, deputata a fornire anche l' acqua calda sanitaria. Nel soggiorno e' presente un caminetto.

Gli impianti tecnologici del fabbricato (elettrico, idrico, termico) sono realizzati sotto traccia e, nell' interrato, in parte a vista. Di tali impianti non e' stato possibile reperire le dichiarazioni di conformita', considerando il periodo di realizzazione, anche se nel tempo possono essere stati modificati ed aggiornati.

L' area di pertinenza e' sistemata a prato con presenza di piante e vegetazione arbustiva, ed in parte coltivata.

Le altezze dei locali sono di cm. 270 per il piano terra, cm. 300/450 per il vano a

piano primo e cm. 250 nel piano interrato.

Con riferimento alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio la disposizione dei locali riportata graficamente corrisponde alla situazione riscontrata in loco ad eccezione di minime imprecisioni nella rappresentazione grafica.

Le superfici calpestabili dei vari locali sono:

Piano terreno

atrio	mq.	6,48	soggiorno	mq.	50,80
cucina	mq.	29,22	disimpegno	mq.	7,03
bagno	mq.	7,06	camera 1	mq.	13,05
camera 2	mq.	14,00	camera 3	mq.	15,82
cabina armadio	mq.	5,48	bagno	mq.	2,92
portico	mq.	44,29			

Piano Primo

soggiorno studio mq. 53,29

Piano interrato

ricovero automezzi	mq.	130,87	ricovero attrezzi	mq.	69,60
cantina	mq.	19,84	C.T. lavanderia	mq.	11,71

Le superfici lorde sono:

piano terra	mq.	230,65	di cui abitazione	mq.	179,88
			porticato/atrio	mq.	50,77
piano primo	mq.	65,61			
piano interrato	mq.	260,82			

Non risultano agli atti dell'agenzia del territorio pertinenze o accessori comuni censibili.

Per la disposizione dei vari locali fare riferimento all'elaborato grafico contenente estratto di mappa, stralcio di PRG, piante e conteggi superfici lorde (all. 5.c).

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;

4) : Si allega l'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Asti ove risulta che il debitore ha contratto matrimonio in data <<omissis>> ed essere in regime patrimoniale <<omissis>> (all.4).

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;*

5) : I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli dei beni in oggetto (Comune di Asti, unità immobiliari in Strada Sesia fg. 103 n. 64, sub da 1 a 6 ed immobili in frazione Casabianca n. 106 fg. 18 n. 1166, 928, 1201, 168, 169, 170, 173, 174 e 1202 per cui i beni inseriti nell'esecuzione immobiliare sono comunque univocamente identificati).

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;*

6.1) Strada Sesia - A seguito della verifica in sito delle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio (all. 6) sono state riscontrate alcune difformità tra la situazione catastale e la realtà:

unità (c) – chiusura della comunicazione tra camera 1 e 2 a p.t. e mancanza della finestra nord camera 2;

unità (d) – mancata indicazione tettoia e diversa apertura loc. sgombero a p.t., manca il servizio igienico e disimpegno a p.t., a piano primo e' indicato il soppalco e la tramezza nell'ex fienile (camere 4/5) che sono state rimosse.

Nell'estratto di mappa non corrisponde la sagoma del servizio addossato a piano terra e non comprende il locale di sgombero ad est.

Per tale motivo viene aggiornata la mappa e la planimetria dell'unità immobiliare sub 6, ritenendo le altre idonee.

6.2) Capannone - Le planimetrie agli atti corrispondono alla situazione in sito ad eccezione della mancata indicazione del locale con pareti prefabbricate adibito a ufficio/laboratorio e nel posizionamento delle due aperture di locale caldaia e antilocale, erroneamente riportate entrambe nella C.T. Dato che il locale prefabbricato puo' facilmente essere rimosso, in quanto non autorizzato, e le restanti minime difformita' non incidono sulla consistenza e sulla rendita, le planimetrie agli atti si possono considerare idonee.

6.3) Abitazione - Le planimetrie depositate presso l' Agenzia del Territorio (all. 6) rispecchiano lo stato di fatto dell' immobile; nel locale a piano primo e' indicata un' apertura sulla parete nord est inesistente. Anche per l' abitazione le piccole difformita' non incidono su consistenza e rendita, per cui le planimetrie si possono considerare idonee.

7) : *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

7) Secondo le indicazioni del vigente Piano regolatore Generale del Comune di Asti, approvato con D.G.R. n°30-71 del 24/05/2000 e oggetto di successive varianti parziali e strutturali (attuale n.38), gli immobili risultano inseriti in area E - Agricola - cui afferiscono le norme degli art. 27 e 31 delle N.t.A. *“Le aree qualificate "agricole" nella cartografia del Piano regolatore generale sono destinate essenzialmente all'agricoltura e pertanto agli insediamenti preordinati all'esercizio e allo sviluppo della produzione agraria;”*. (estratto norme di attuazione (all. 13).

7.1) In particolare la proprieta' di strada Sesia ricade in classe PAI 3A.2 ed e' soggetta alle prescrizioni dell' art. 11. Il fabbricato ricade in parte nella fascia di rispetto stradale della viabilita' in progetto e della fascia C del P.S.F.F. e dell' Autorita' di Bacino (art. 10 del PRGC).

7.2 – 7.3) Gli immobili ed i terreni di frazione Casabianca ricadono in classe PAI 2A e soggetti alle prescrizioni dell' art. 11; inoltre risultano soggetti a vincolo di tutela idrogeologica (art. 11 NtA).

Per una puntuale definizione della destinazione urbanistica delle singole particelle fare riferimento al Certificato allegato.

Per una piu' approfondita informazione delle modalita' e degli interventi ammissibili fare riferimento ai seguenti link:

<https://geoportale.sportellounicodigitale.it/GisMasterWebClienti/005005/GisMasterData/Doc/Nta/NTA.pdf>
<https://geoportale.sportellounicodigitale.it/GisMaster/Default.aspx?IdCliente=005005&IdSer=1>

8) : **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 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;

8) La ricerca eseguita presso l' archivio storico e l' U.T. del Comune di Asti ha portato alla luce gli atti autorizzativi degli immobili e non le dichiarazioni di agibilità o abitabilità degli immobili ed in particolare (all. 8):

8.1) Immobile in strada Sesia n. 36.

- Concessione a sanatoria n. 5590 e 5591 (condono edilizio) del 12/03/1991 rilasciate a <<omissis>> per cambio di destinazione d'uso e costruzione di porticato chiuso e servizio igienico;
- Autorizzazione edilizia a sanatoria n. 111 del 05/03/1997 per consolidamento solai, pavimentazione piano p.t. e formazione tramezze;
- DIA a sanatoria del 20/09/2011, a/c 1413/2011 non conclusa e sostituita da DIA 181/2013 e AEL 180/2013;
- Attività edilizia libera del 14/02/2013, a/c 180/2013 per interventi al sub 6 da eseguire, su segnalazione dell'asl, per ripristino requisiti abitabilità;
- DIA a sanatoria del 14/02/2013, a/c 181/2013 per modifiche interne e realizzazione tettoia.
- Il fabbricato e' di remota epoca di costruzione e non e' stata reperita alcuna autorizzazione all' agibilità'.

Rispetto alla situazione autorizzata e' stata rilevata la presenza della tramezza in cartongesso a p.t. (alloggio d) tra camera 1/cucina), indicata come demolita nell' Autorizzazione n. 111/1997 ma non rimossa; inoltre una finestra sulla parete nord (alloggio c), camera 1 p.t.) non e' indicata nella planimetria catastale e neppure negli elaborati allegati all' Aut. 111/97, pero' dallo stato di fatto risulta

analoga a quelle dei locali adiacenti, per cui potrebbe trattarsi di semplice refuso.

Tali difformità possono comunque essere regolarizzate con semplice CILA a sanatoria e pagamento della sanzione ai sensi dell' art. 6bis, comma 5 del DPR 380/2001.

8.2-3) Immobili in frazione Casabianca 103 – 103/b

- Concessione edilizia n. 222 del 26/10/1989 per costruzione di fabbricato rurale ad uso civile abitazione ed annessi, di capannone ad uso ricovero attrezzi agricoli, magazzino, cella frigorifera, fabbricato deposito arnie, serra e recinzione al sig.<<omissis>> in qualità di imprenditore agricolo.
- Concessione edilizia n. 216 del 07/10/1992 di variante alla c.e 222/89;
- Autorizzazione edilizia n. 404 del 23/10/1995 per terebrazione di pozzo;
- Concessione a sanatoria n. 77 del 21/05/1996 per tramezzatura piano seminterrato e posizionamento fabbricato.
- Autorizzazione L.R. 45/89 n. 111 del 27/11/1996 per sistemazione terreno capannone;
- Autorizzazione edilizia n. 156 del 29/04/1997 per sistemazione terreno capannone;
- Autorizzazione L.R. 45/89 a sanatoria n. 70 del 15/10/1997 per realizzazione piscina e gazebo;
- Autorizzazione I.R. 47/85 n. 71 del 16/10/1997 per scavi e riporti finalizzati all' ampliamento del capannone;
- Concessione edilizia n. 211 del 30/10/1997 per costruzione di magazzino agricolo in ampliamento di quello esistente,
- Autorizzazione allo scarico acque reflue Determina Dirigenziale Provincia di Asti n. 38445 del 26/11/1998,
- Concessione edilizia n. 297 del 30/11/2000 di variante alla C.E. 211/97;
- Autorizzazione L.R. 45/89 a sanatoria n. 7 del 08/02/2001 per costruzione muro di contenimento;
- Autorizzazione edilizia a sanatoria n. 29 del 08/02/2001 per costruzione muro di contenimento ;
- Autorizzazione edilizia a sanatoria n. 30 del 08/02/2001 per costruzione di piscina,

- Autorizzazione allo scarico acque reflue Determina Dirigenziale Provincia di Asti n. 44491 del 11/06/2003,
- DIA n. 147 del 28/04/2010 per nuova finestratura nel capannone;
- SCIA n. 502 del 22/11/2012 relativa ad interventi di riparazione danni da incendio;
- Attività Edilizia Libera in sanatoria n. 136 del 22/03/2013 per modifiche interne ed esterne;
- SCIA n. 471 del 18/10/2013 per lavori di adeguamento locale per lavorazione prodotti agricoli.
- Istanza agibilità del 09/02/1993 – AC 110/2003 non definita;

8.2) Capannone: il raffronto con la situazione autorizzata negli atti edilizi rispecchia correttamente quanto realizzato ad eccezione della disposizione delle aperture di centrale termica ed anticentrale, in quanto negli elaborati sono riportate due aperture nella C.T. anziché una per locale; inoltre non è indicata la tramezzatura prefabbricata dei vani ufficio/laboratorio interni a piano terra, per i quali non è identificabile la corretta destinazione.

Tali modifiche, ammissibili con semplice CILA, essendo già realizzate, possono essere regolarizzate con pagamento della sanzione ai sensi dell' art. 6bis, comma 5 del DPR 380/2001.

In particolare per i locali con pareti prefabbricate, essendo gli stessi privi di aperture di aerazione e non potendo stabilire l' effettivo utilizzo in atto, in fase di regolarizzazione occorrerà verificare i requisiti igienico sanitari necessari ed eventualmente realizzare gli opportuni adeguamenti (es. installare impianto aerazione se prevista la presenza di personale).

8.3) Abitazione: il raffronto con la situazione autorizzata negli atti edilizi rispecchia quanto realizzato, in quanto lievi difformità posso rientrare nelle usuali tolleranze dimensionali, ma vi sono alcune incongruenze:

- a piano primo non risulta la finestra sulla parete nord est (probabilmente un refuso in quanto non sono visibili manomissioni della finitura del paramano, per cui potrebbe non essere stata realizzata direttamente durante la costruzione);
- al piano terra non vi sono porte interne tra cucina e soggiorno e tra soggiorno ed il disimpegno notte (la cucina comunica direttamente con il bagno);

- vi sono leggere difformità nella rappresentazione delle gole di lupo del piano interrato, già oggetto di sanatoria e pertanto erroneamente rappresentate.

Tali modifiche, ammissibili con semplice CILA, essendo già realizzate, possono essere regolarizzate con pagamento della sanzione ai sensi dell' art. 6bis, comma 5 del DPR 380/2001.

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.*

9) : Le proprietà pignorate comprendono più immobili e terreni agricoli ubicati in siti diversi e con caratteristiche diverse per cui è prevista la formazione di lotti in funzione delle peculiarità dei singoli beni ed in particolare:

9.1) : Il compendio oggetto di esecuzione è un edificio composto da quattro unità immobiliari che possono facilmente essere alienate in lotti separatamente, tuttavia, in considerazione della tipologia dell' immobile, delle caratteristiche dei corpi di fabbrica che lo compongono, della conformazione delle unità, ma in particolar modo dello stato di degrado del complesso, la formazione di un unico lotto può essere la soluzione più premiante per l'esecuzione.

Il recupero dell' immobile richiede interventi di ripristino e manutenzione estesi all' intero pertanto un unico assegnatario avrebbe più agevolmente la possibilità di intervenire e riorganizzare gli ambienti nel loro insieme, gestendo eventuali parti comuni (cortile ed area) nel caso di frazionamento in unità strutturalmente diverse.

9.2) : La proprietà sita in frazione Casabianca forma un unico complesso composto da due fabbricati a diversa destinazione e dei terreni agricoli per cui la stessa viene scomposta in due lotti proprio per le caratteristiche dei fabbricati; il lotto in oggetto è composto dal fabbricato produttivo agricolo e dai terreni circostanti.

9.3) : Il lotto comprende il fabbricato residenziale e l' area di pertinenza.

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.

10) : Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati pignorati per intero al datore di ipoteca per cui la suddivisione in lotti naturali e' prevista per agevolarne l'alienazione.

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.

11.1) L' immobile di strada Sesia e' attualmente disabitato e non risultano attivi contratti di locazione, mentre all' anagrafe del Comune di Asti risultano ancora persone ufficialmente residenti (all. 4).

11.2) L' immobile produttivo di frazione Casabianca non e' attualmente utilizzato (l' attivita' di commercializzazione di materiale ed attrezzature per apicoltura presente al momento del sopralluogo ha chiuso) ma risulta ancora attivo il contratti di locazione del 01/02/2022, registrato ad Asti il xx/xx/xxxx al n. 930, serie 3T anno 2022, con durata dal 01/02/2022 al 31/01/2028 e risulta non opponibile alla procedura (all. 14).

11.3) L' abitazione di frazione Casabianca n. 103/b e' utilizzata dal proprietario che ivi risiede con il proprio nucleo familiare, tuttavia emerge un contratto di locazione con decorrenza dal 01/06/2021 al 31/05/2027 reg. Asti il 15/06/2021 n. 4904 serie 3T (all. 14) tra il debitore e <<omissis>>, che pero' non e' ivi residente (all 4). La data di registrazione e' antecedente alla trascrizione del pignoramento per cui il contratto e' opponibile alla procedura.

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

12) Come precisato ai punti precedenti gli immobili risultano nella disponibilità del proprietario.

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.

13) : Sui beni pignorati non sono stati riscontrati vincoli di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità od indivisibilità, ad eccezione dei vincoli urbanistici, ed in particolare del vincolo a destinazione agricola sia per l'abitazione che per il capannone, tantomeno diritti demaniali o usi civici.

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.

14) : Trattandosi di immobile di proprietà esclusiva in cui non vi sono parti comuni o condominiali non risultano spese derivanti da tale stato.

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 un 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute:

15) Per la valutazione degli immobili nell'ottica di un sistema "ordinario" può usualmente essere utilizzato un metodo di stima sintetico-comparativa che utilizza come parametro di base la superficie commerciale, determinata considerando normalmente tutti i muri interni di divisione degli ambienti, la totalità dei muri esterni non confinanti con le altre proprietà e metà dei muri di confine con le proprietà attigue, comparate con dei coefficienti di ragguaglio in base alle varie destinazioni degli ambienti.

In particolare si considera il coefficiente 0,50 per i locali accessori diretti, 0,40/0,30 per gli accessori indiretti, lo 0,25 per balconi e terrazzi, ed alla superficie commerciale così ragguagliata verrà applicato il più probabile valore di mercato, al metro quadrato, considerando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e qualificanti il complesso immobiliare.

Il valore al mq., ricavato sulla base di indagini di mercato, compravendita di immobili aventi per oggetto beni simili, riferimenti all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, andamento delle aste immobiliari, è stato successivamente adeguato alle caratteristiche proprie del compendio immobiliare: esposizione; ubicazione, giacitura, distribuzione interna e configurazione planimetrica degli ambienti, accessibilità e, soprattutto, lo stato di manutenzione e conservazione (impianti tecnologici, allacciamenti dei servizi agli enti erogatori, stato degli infissi interni ed esterni, stato di manutenzione).

Indagini di mercato hanno confermato la relativa stagnazione delle compravendite immobiliari con minimi segnali di ripresa per quanto riguarda i trasferimenti di immobili di valore medio-basso o di pregio per i quali possono essere erogati mutui più facilmente sostenibili dagli acquirenti, ma con prezzi in ulteriore contrazione per quelli medio-alti.

L'offerta di immobili è anche alimentata dal fatto che molti proprietari preferiscono mettere in vendita e liberarsi dei locali, che prima cedevano in locazione, a causa della crescente tassazione e per la mancanza di tutele nel

ASTE GIUDIZIARIE® caso gli affittuari non rispettino il contratto per morosità o se procurano danneggiamenti alla proprietà, il che conferma la sostanziale stagnazione del valore degli ultimi anni favorita anche dalle numerose unità immobiliari in vendita.

ASTE GIUDIZIARIE® Per gli immobili in oggetto sono stati indagati i prezzi di mercato, che, rapportati alle caratteristiche proprie del manufatto, contribuiscono alla definizione del valore.

ASTE GIUDIZIARIE® **15.1)** Immobile in strada Sesia - Le quotazioni dell' *Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio* indicano, per il 2018 / 2022 valori in lieve diminuzione compresi tra 630/610,00 e 910/890,00 €/mq. per immobili civili economici in normale stato di manutenzione, e tra 540/490,00 e 800/730,00 per box ed autorimesse, mentre il borsino immobiliare indica valori generalmente inferiori con valutazione media di 646,00 €/mq. (ab. Civili 2° fascia), e 340,00 €/mq. (box/autorimesse).

ASTE GIUDIZIARIE® Relativamente al fabbricato in oggetto occorrerà inoltre tener conto delle seguenti caratteristiche:

- La favorevole ubicazione a breve distanza dal centro cittadino nel contesto, decoroso e composto da residenze di recente edificazione, ma ubicato in una zona di potenziale esondazione;
- Il pessimo stato di conservazione che dimostra l'epoca di costruzione e la successiva esecuzione di parziali lavori di manutenzione, ulteriormente aggravata dall'abbandono e dagli atti di vandalismo subiti;
- La tipologia di immobile, di ampia superficie, che presenta una distribuzione planimetrica non ottimale per la riorganizzazione dei locali ed eventuale suddivisione in unità;
- La necessità di corposi ed estesi interventi manutentivi;

ASTE GIUDIZIARIE® Alla luce delle suesposte caratteristiche si ritiene congruo considerare il valore ridotto circa al 40%, considerando la sola "struttura" dei locali "abitabili", pari a 250,00 €/mq., 175,00 €/mq. per i locali di sgombero a piano terra e primo (alloggio (d)) ed infine 100,00 €/mq. per lo sgombero est, considerando i costi per la rimozione della copertura contenente amianto.

Ovviamente il valore ridotto tiene conto della mancanza di garanzie per vizi e difetti (evidenti) e comprende l'area di pertinenza.

Le difformità riscontrate sono alquanto ridotte e sanabili con la presentazione di semplice CILA e pagamento dell'oblazione e quantificabili in circa 2800,00 Euro.

Lotto uno – immobile in Strada Sesia n. 36 – fg. 103 n. 64 sub 1-6					
Piano	Destinazione	Coeff.	Superficie Comm.le	Valore €/mq.	Valore
terra-primo	abitazione a), b), c), d)	1	412,31	250,00	103.077,50
terra-primo	sgombero d)	0.75	134.31	175,00	23.504,25
terra	magazzino d)	0,40	52,92	100,00	5.292,00
				Totale	131.873,75
A dedurre costi ipotizzati per cila a sanatoria e sanzione					- 2.800,00
Valore totale immobile					129.073,75

Valore di mercato immobile = 129.073,75 € che si arrotondano ad € **129.000,00** (Euro centoventinovemila/00).

15.1) Immobile produttivo in frazione Casabianca n. 103 - Le quotazioni dell'*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio* indicano, per il 2018 / 2022 valori in lieve diminuzione compresi tra 260/255,00 e 390/380,00 €/mq. per capannoni produttivi in normale stato di manutenzione, e tra 360/350,00 e 520/510,00 per i laboratori produttivi, mentre il borsino immobiliare indica valori inferiori mediamente compresi tra 230,00/310,00 €/mq. (capannoni/laboratori).

Bisogna inoltre considerare la relativa offerta di immobili simili soggetti alle procedure esecutive che alimentano una naturale corsa al ribasso se non sono ubicati in posizioni strategiche o commerciali.

Relativamente al fabbricato in oggetto occorrerà inoltre tener conto delle seguenti caratteristiche:

- L'ubicazione in zona prettamente agricola, anche se a breve distanza dalla viabilità principale, che risulta meno appetibile rispetto ad una collocazione in area produttiva;
- Il discreto stato di conservazione, derivante dal breve periodo di inutilizzo per cessazione dell'attività, che per l'età della costruzione inizia a necessitare di lavori di manutenzione;
- La tipologia di immobile, di ampia superficie, realizzato per una specifica attività (produzione e confezionamento miele) che non consente una

completa e semplice riconversione ad altre attività produttive, se non nel locale magazzino (ampliamento);

- La presenza di un contratto di locazione attivo, anche se attualmente non è insediata alcuna attività'.
- Fabbricato con destinazione produttiva agricola, la cui realizzazione è esente dal contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione), pertanto in caso di assegnazione ad un soggetto non imprenditore agricolo dovranno essere versati al Comune i relativi oneri.

Alla luce delle suseposte caratteristiche si ritiene congruo considerare il valore medio di 260,00 €/mq. per lo stato manutentivo normale con ulteriore ribasso del 10% per l'ubicazione e la scarsa appetibilità: $260,00 \times 90\% = 234,00 \text{ €/mq.}$ comprensivo della sistemazione del sito, cortile e viabilità interna.

Per il capannone ampliato (magazzino 2 deposito) si considera un coefficiente ridotto a 0,7 (182,00 €/mq.) per compensare la relativa semplicità del corpo di fabbrica rispetto al blocco originario. Il valore della porzione adibita ad uffici e servizi viene adeguato con una maggiorazione di 116,00 €/mq. (circa 50%).

L'area di pertinenza viene valutata quale terreno agricolo congiuntamente ai terreni circostanti considerati nel lotto di vendita.

Il territorio in cui sono ubicati i beni non risulta particolarmente votato alla coltivazione a causa dell'assetto orografico del sito, in cui si riscontra una prevalenza di terreni boscati, con prati e seminativi limitati alle esposizioni più favorevoli. Probabilmente per tale motivo, e quale sinergia con la produzione del miele, il terreno circostante è stato piantumato con alberi di ciliegio, che sono attualmente in parte abbandonati.

Una stima di detti appezzamenti può essere effettuata facendo riferimento ai valori agricoli medi pubblicati dalla regione Piemonte, con prezzi in minima crescita dal 2017 ad oggi, che restituiscono importi di 8.666,00 €/Ha, 12.790,00 €/Ha, 24.386,00 €/Ha e 15.973,00 €/Ha. rispettivamente per coltivazioni a bosco alto, nocciolo, frutteto e seminativo arborato.

Per la coltura in atto può essere considerata una stima intermedia tra il seminativo arborato ed il bosco alto, non potendo assimilare lo stato di coltivazione ad un frutteto intensivo, pertanto si adotta un valore di 12.000,00 €/Ha. per la buona esposizione e l'estensione in un unico appezzamento.

Le difformità riscontrate sono alquanto minime e sanabili con la presentazione di semplice CILA e pagamento dell'oblazione e quantificabili in circa 2800,00 Euro.

Lotto due – capannone in frazione Casabianca n. 103 – fg. 18 n. 928					
Piano	Destinazione	Coeff.	Superficie Comm.le	Valore €/mq.	Valore
terra – semint.	produttivo uffici servizi	1	1.162,52	234,00	272.029,68
terra	uffici e servizi	+0,50	111,86	116,00	12.975,76
seminterrato	magazzino deposito	0,70	613,46	182,00	111.649,72
seminterrato	pensilina	0,40	172,35	104,00	17.924,40
				Totale	414.579,56
A dedurre costi ipotizzati per cila a sanatoria e sanzione					- 2.800,00
Valore totale immobile					411.779,56

In considerazione dello stato di conservazione generale del complesso e della mancanza di garanzie si valuta un ulteriore abbattimento del valore del 15% = €.
 $467.190,62 \times 85\% = €. 397.112,03$.

Lotto due – terreno di pertinenza e coltivato in frazione Casabianca n. 103 – fg. 18 nn. 928, 1201, 168, 169, 170, 173, 174, 1202				
Mappale	Stato	Superficie	€/Ha.	Valore
928, 1201	sedime e pertinenza	6898	12.000	8.277,60
168,169,170,173,174,1202	terreno coltivato	22030	12.000	26.436,00
totale		28928		35.713,60
Valore totale terreni				37.713,60
Valore immobile				397.711,03
Valore totale lotto 2				434.825,63

Valore di mercato immobile = 434.825,63 € che si arrotondano ad € **434.800,00** (Euro quattrocentotrentaquattromilaottocento/00).

Inoltre nel caso di assegnazione a soggetto non imprenditore agricolo andrà effettuata la pratica urbanistica per la rimozione del vincolo a destinazione agricola, con atto notarile, e per il conseguente cambio di destinazione previo pagamento dei relativi oneri concessori, valutabili preventivamente in circa 22.000,00 Euro.

15.1) Immobile residenziale in frazione Casabianca n. 103/b - Le quotazioni dell' *Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio* indicano, per il 2018/2022 valori in lieve diminuzione compresi tra 1000/980,00 e 1500/1450,00 €/mq. per immobili civili con tipologia ville o villette in normale stato di manutenzione, mentre il borsino immobiliare indica valori inferiori con prezzo medio per ville/villini di 1133,00 €/mq. Con riferimento all' immobile in oggetto occorrerà inoltre tener conto delle seguenti caratteristiche:

- La favorevole ubicazione in aperta campagna, ma a breve distanza dal centro cittadino, facilmente accessibile ed in posizione non isolata per la presenza nelle vicinanze di altre abitazioni. Positiva anche la collocazione sul crinale della collina con il sedime di pertinenza che degrada verso sud;
- Il discreto stato di conservazione che dimostra l' età del fabbricato e la ridotta manutenzione effettuata negli ultimi tempi, contestualmente alle particolarità di realizzazione (paramano con mattoni recuperati, tetto in coppi vecchi ecc.);
- La dimensione dell' immobile, di ampia superficie ma non eccessiva, che presenta una distribuzione planimetrica funzionale con ampio locale interrato e la presenza di una piscina di oneste dimensioni;
- Fabbricato "rurale ad uso civile abitazione", la cui realizzazione è esente dal contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione) in quanto funzionale all' attività agricola, pertanto in caso di assegnazione ad un soggetto non imprenditore agricolo dovranno essere versati al Comune i relativi oneri.
- La presenza di un contratto di locazione attivo.
- La necessità, in caso di assegnazione a soggetto diverso dall' assegnatario del capannone, di definire la suddivisione dell' accesso condiviso.

Alla luce delle suesposte caratteristiche si ritiene congruo considerare il valore medio di 1200,00 €/mq., con incremento del 5% per l' apprezzabile ubicazione ed un deprezzamento del 15% per il discreto stato generale dell' immobile che però necessita di manutenzione in alcune parti: $1.200,00 \times 105\% \times 85\% =$ circa 1070,00 €/mq.

Per i locali interrati, considerando il parziale grado di finitura ed anche l' elevato costo di costruzione dei detti volumi, la valorizzazione attuale può essere stimata al 35% in 530,00 €/mq..

Le difformità riscontrate sono alquanto ridotte e sanabili con la presentazione di semplice CILA e pagamento dell'oblazione e quantificabili in circa 2800,00 Euro.

Lotto tre – abitazione in frazione Casabianca n. 103/b – fg. 18 n. 1166					
Piano	Destinazione	Coeff.	Superficie Comm.le	Valore €/mq.	Valore
terra-primo	abitazione	1	245,49	1070,00	262.674,30
terra	porticato	0,25	50,77	270,00	13.707,90
interrato	pertinenza – cantina - ct	0,35	260,82	370,00	96.503,40
terra	piscina			a corpo	24.000,00
				Totale	396.885,60
A dedurre costi ipotizzati per cila a sanatoria e sanzione					- 2.800,00
Valore totale immobile					394.085,60

In considerazione dello stato di conservazione generale del complesso e della mancanza di garanzie si valuta un ulteriore abbattimento del valore del 5% = €.
 $394.085,60 \times 95\% = € 374.381,32$.

Valore di mercato immobile = 374.381,32 € che si arrotondano ad € **374.300,00** (Euro trecentosettantaquattromilatrecento/00).

Inoltre nel caso di assegnazione a soggetto non imprenditore agricolo andrà effettuata la pratica urbanistica per la rimozione del vincolo a destinazione agricola, con atto notarile, ed il conseguente cambio da residenza rurale a residenza civile, previo pagamento dei relativi oneri concessori, valutabili preventivamente in circa 38.000,00 Euro.

Bibliografia: Grillenzoni – Grittani: Estimo ed. Calderini;

Manuale del Geometra – Signorelli

Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio

Borsino Immobiliare

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

16) Trattandosi di beni personali intestati a persone fisiche, la vendita risulta soggetta ad 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 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 superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali e 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 e 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.

17) Le unità residenziali oggetto di esecuzione rientrano tra quelle per le quali è necessario l' attestato di certificazione energetica, così come i locali destinati ad ufficio e servizi, mentre la rimanente parte del capannone non riscaldata rientra tra gli immobili di cui al punto d), *locali adibiti a deposito e sprovvisti di impianto di riscaldamento*, e pertanto tra i casi in cui non è necessario l' attestato.

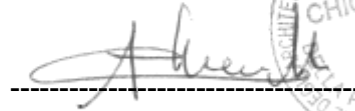
Per le unità soggette sprovviste, il sottoscritto, in quanto tecnico abilitato, ha provveduto alla redazione degli Attestati che si allegano (all. 9), mentre per il capannone si allega l' attestato predisposto in fase di locazione.

Tanto si doveva ad evasione all'incarico conferitomi.

Asti, lì 31 Maggio 2023

Il perito stimatore

Arch. CHICARELLA Aldo





E stata inoltrata allo scrivente, da parte del legale del creditore procedente Avv. E. Pittatore (all. 15), nota alla relazione nella quale si evidenzia che: 1) manca l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, 2) con riferimento al fabbricato in strada Sesia, risultano difformita' sia al catasto terreni che a quello dei fabbricati e, 3) si esprimono dubbi sul fatto di aver previsto due lotti per i beni in Casabianca chiedendo che detto compendio venga compreso in un unico lotto.

In riferimento alla nota preciso che alla bozza di relazione, solitamente, allego parte della documentazione che ritengo piu' significativa ed esaustiva per descrivere lo stato dei luoghi e la situazione documentale, allegando in fase di deposito i documenti prettamente tecnici come la variazione catastale o gli attestati di prestazione energetica. In merito ai dubbi espressi per la formazione di un solo lotto:

- I due fabbricati sono stati edificati in unica soluzione per la conduzione del fondo ma possiedono diversa destinazione, produttiva e residenziale, per cui non sono intimamente complementari tra loro, inoltre la capacita' produttiva del complesso per la lavorazione del miele risulta sovradimensionata per la consistenza aziendale in loco, ed infatti effettuava le lavorazioni per una cooperativa di produttori e non solo per il titolare.
- Il vincolo di cubatura insiste per i terreni in Casabianca e per altri (Asti fg. 101) cosi' come il vincolo di destinazione agricola apposto sia per la costruzione che per l'ampliamento. Il requisito di ruralita' dell'abitazione deriva dal fatto che la stessa e' utilizzata dall'imprenditore agricolo (o dalle sue maestranze) per l'esercizio dell'attivita', per cui, anche senza i terreni assegnati al lotto del capannone, l'imprenditore potrebbe avere altri terreni in grado di garantire i requisiti richiesti come "agricolo".
- Ovviamente in caso di assegnazione a differenti titolari sara' necessario provvedere a regolamentare l'accesso, mantenendolo in comune, ad esempio, o modificandolo.

La formazione di due lotti e' supportata dal fatto che i due fabbricati sono "anomali" rispetto a quella che viene definita "destinazione agricola"; l'abitazione e' una vera e propria villetta in cui l'unica caratteristica "rurale" puo' essere il deposito interrato, mentre il capannone possiede le peculiarita' di un opificio, piuttosto che di una cantina o

di un allevamento per cui diventa piu' difficile da inquadrare in una destinazione produttiva agricola. Inoltre i due immobili possiedono sicuramente appetibilita' diverse.

Comunque il fatto di aver individuato due lotti consente di espletare anche il tentativo di vendita congiunto dei due immobili, mentre la formazione di un solo, in caso di difficolta', avrebbe richiesto un ulteriore intervento per la suddivisione.

6.1) con l'aggiornamento della mappa e la presentazione della nuova planimetria del sub 6, ai sensi di quanto previsto con la nota prot. 223119 del 04/06/20 e successive precisazioni del 07/10/20 AGEDP.AT 23088, il locale di sgombero a piano terra deve essere censito autonomamente, per cui con la variazione Docfa e' stato soppresso il sub 6 e sono stati originati i sub 7 per l' abitazione ed il sub 8 per il locale di sgombero.

I dati catastali risultanti dalla variazione sono:

fg. 103	n. 64 sub 6	A/4	cl. 6	soppresso		
fg. 103	n. 64 sub 7	A/4	cl. 6	vani 8,5	p. T-1	rc. € 241,44
fg. 103	n. 64 sub 8	C/2	cl. 1	mq. 50	p. T	rc. € 51,65

La presentazione del tipo mappale, con l' inserimento del locale di sgombero che insisteva sulla particella 639, ha inoltre comportato lo stralcio ed accorpamento al mappale 64 del sedime interessato, con un aumento della superficie a 1200 mq.

Asti, li 11 Luglio 2023

Il perito stimatore




Relativamente a quanto inoltre disposto dal G.E. si precisa:

- **“b”** di aver provveduto a trasmettere copia della presente relazione ai creditori procedenti ed intervenuti nonché al debitore;
- **“c”** allega alla presente relazione una “dichiarazione” delle parti e/o la ricevuta che attesta l'avvenuta trasmissione della relazione (all. 11);
- **“d”** sono state inoltrate note alla relazione dal legale del creditore procedente che si allegano (all. 15) e di cui si dà riscontro;
- **“e”** di depositare con trasmissione telematica la perizia, sia in forma completa che adeguata alla legge sulla privacy, completa di tutti gli allegati;
- **“f”** di aver allegato alla presente relazione la documentazione fotografica degli immobili pignorati (all. 7)
- **“g”** di aver allegato alla presente relazione le planimetrie dei beni pignorati (all. 5), visura e la planimetria catastale degli immobili (all. 6 e 10), copia delle concessioni/licenze edilizie (all. 8), copia atti di provenienza (all. 2), verbale di sopralluogo e accesso (all. 3);
- **“h”** di non aver incontrato particolari ostacoli per accedere agli immobili;
- **“i”** di aver redatto su apposito file a parte adeguata e dettagliata descrizione dei beni contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Documentazione allegata:

- ALLEGATO 1 - elenco trascrizioni e iscrizioni – visura aggiornata
 - ALLEGATO 2 – atti di provenienza, successione
 - ALLEGATO 3 – verbali di sopralluogo e accesso
 - ALLEGATO 4 – certificato residenza, estratto atto di matrimonio
 - ALLEGATO 5 – elaborati grafici (estratti, piante)
 - ALLEGATO 6 – planimetrie e visure catastali agli atti
 - ALLEGATO 7 – documentazione fotografica
 - ALLEGATO 8 – copia concessioni/licenze edilizie/abitabilità
 - ALLEGATO 9 – attestazione prestazione energetica (APE)
 - ALLEGATO 10 – variazione catastale
 - ALLEGATO 11 – attestazioni invio bozza
 - ALLEGATO 12 – Certificato di destinazione urbanistica
 - ALLEGATO 13 – Estratto norme di attuazione prg
 - ALLEGATO 14 – Contratti di locazione
 - ALLEGATO 15 – Note alla relazione Avv. Pittatore
- Asti, li 11/07/2023

Arch. Chicarella Aldo

