

TRIBUNALE DI ASTI

G.E. Dott. Gian Andrea MORBELLI

Esecuzione Immobiliare n. 34/2025



PROMOSSA DA:

XXXXXX XXX XXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. xxxxx xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. xxxxx xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx in xxxxxxxx (xx), xxxxx xxxx n. xx,



CONTRO:

Sig. XXXXXX XXXXXX, nato a xxxxx (xxxxxxx) il xxxxxxxxxxxx, (codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).



IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI xxxxxxxx (xx), xxxxxxx xxx xxxxx 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. Gian Andrea MORBELLI, durante l'udienza del giorno 07 gennaio 2026, affidava al sottoscritto Geom. Renato BORGOGNO, nato a BRA (CN) il 10/12/1970, con residenza e studio in LA MORRA (CN), Regione Cerreto n. 29, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di CUNEO (CN) al n. 2425 (e-mail certificata: renato.borgogno@geopec.it, cellulare 3930600135), l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'Esecuzione Immobiliare n. 34/2025.

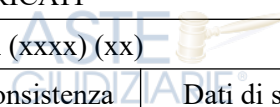
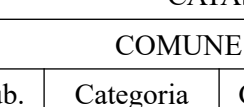
Il sottoscritto procede alla redazione della relazione di stima, di cui fanno parte integrante i relativi allegati, rispondendo punto per punto al quesito assegnato.

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

I beni pignorati sono ubicati nel comune di xxxxxxxx (xx) e sono tre, ma sono tutti limitrofi e costituiscono un unico fabbricato:

- un locale deposito, situato in xxxxxxx xxx xxxxx n. xx, distribuita al piano terreno, di 16 mq, foglio 4 particella xxx sub. 1, C/2, classe 1:

CATASTO FABBRICATI							
COMUNE DI xxxxxxxx (xxxx) (xx)							
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
x	xxx	1	C/2	1	16 m²		Euro 24,79
Indirizzo: xxxxxxx xxx xxxxx N. xx Piano T							



- un locale deposito, situato in xxxxxx xxx xxxxx n. xx, distribuita al piano terreno, di 15 mq, foglio 4 particella xxx sub. 2, C/2, classe 1:

CATASTO FABBRICATI							
COMUNE DI xxxxxxxx (xxxx) (xx)							
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
x	xxx	2	C/2	1	15 m <sup>2</sup>	Totale 20 m <sup>2</sup>	Euro 23,24
Indirizzo: xxxxxxx xxx xxxxx N. xx Piano T							

- un'abitazione, situata in xxxxxx xxx xxxxx n. xx, distribuita ai piani terreno e secondo, di 4 vani, foglio x particella xxx sub. 3, A/4, classe 1:

CATASTO FABBRICATI							
COMUNE DI xxxxxxxx (xxxx) (xx)							
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
x	xxx	3	A/4	1	4 vani		Euro 45,45
Indirizzo: xxxxxxx xxx xxxxx N. xx Piano T-2							

Facendo parte di un unico corpo di fabbrica, si considerano i confini dell'intero fabbricato, che sono i seguenti a partire dal nord e ruotati in senso orario: al piano terreno (foglio x particelle 260, 326, 330, xxxxxx xxx xxxxx).

L'attuale rappresentazione catastale, pur non corrispondendo alla situazione rilevata, permette l'individuazione degli immobili, infatti sull'unica scheda catastale del 1939 vi sono delle aggiunte numeriche scritte a mano che danno l'esatta distribuzione dei tre subalterni. Essa non permette di fare chiarezza sulle reali destinazioni d'uso e sul bagno al piano primo e non descrive il cortile che risulta legato agli immobili.

Non si prevede di provvedere alla redazione di una nuova variazione catastale per contenere le spese, si farà in seguito alla presentazione delle istanze edilizie di adeguamento e sanatoria, provvedendo a fondere i tre immobili in un unico subalterno (abitazione), ad indicare le esatte destinazioni ed inserendo il cortile di pertinenza. In merito alla necessità di rifare la scheda catastale, si decide di non procedere in questa fase, poiché l'esatta rappresentazione della situazione rilevata, darebbe come risultato una scheda catastale che è comunque temporanea e sarà da rifare: occorrerà controllare anche la rappresentazione in mappa catastale in quanto, nell'attuale mappa WEGIS, la parte confinante con la particella 260 è stata rappresentata come fabbricato, mentre nella mappa di impianto e nella sua successiva copia cartacea (copione di visura), è rappresentato come terreno di pertinenza del fabbricato.

Quindi si decide di provvedere all'eliminazione della superfetazione porzione di bagno-doccia, ipotizzando che si amplierà l'attuale bagno interno alla sagoma; tale modifica permette anche di regolarizzare i rapporti aero-illuminanti che attualmente risultano non verificati se si volesse avere una destinazione diversa da quella di disimpegno.

La descrizione catastale non è corretta anche per quanto riguarda il Sub. 3, in quanto è indicato in modo errato il piano terreno, mentre è il piano 1.

N.B.: per esattezza la scheda catastale andrebbe rifatta, ne occorrerebbero una per ogni subalterno, provvedendo a descrivere le reali destinazioni e le reali consistenze, ma per evitare ulteriori spese si propone di attendere che gli immobili vengano venduti (in unico lotto), ristrutturati e poi idoneamente accatastati, provvedendo poi a fondere i tre subalterni in un'unica unità immobiliare ad uso civile abitazione.

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

I proprietari dei beni censiti a Catasto Fabbricati al foglio x particella xxx sub. 1, 2, 3, alla data di trascrizione del pignoramento, sono i seguenti:

- **XXXXXX XXXXXX**, nato in **XXXXXXX** il **XXXXXXXXXX** (codice fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**).

I proprietari dei beni censiti a Catasto Fabbricati al foglio x particella xxx sub. 1, 2, 3, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sono i seguenti:

- **XXXXXX XXXXXX**, nato in **XXXXXXX** il **XXXXXXXXXX** (codice fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**).

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

- (Comune di **XXXXXXX** (xx) - C.F.: Foglio n. x Particella n. xxx Sub. 1, 2, 3)

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. **XXXXXX XXXXXX**, Notaio in BRA (CN), del **XXXXXXXXXX**, Repertorio **XXXXXXXXXX**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di **XXXX** (xx) il **XXXXXXXXXX** al n. **XXXX** di formalità, a favore di **XXXXXXX XXXXX**, nato in **XXXXXXX** il **XXXXXXXXXX**, per l'intera piena proprietà, contro **XXXXXX XXXXXXXX**, nato a **XXXXXX** (xx) il **XXXXXXXXXX**, per i diritti di 1/6 di piena proprietà, **XXXXXX XXXXXXXX**, nata a **XXXXXX** (xx) il **XXXXXXXXXX**, per i diritti di 1/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, **XXXXXXX XXXXXXXXXXXX**, nata a **XXXXXXX** (xx) il **XXXXXXXXXX**, per i diritti di 4/6 di piena proprietà.

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

### **Descrizione dei beni**

Gli immobili pignorati verranno considerati come un unico lotto, composto da n. 2 locali di deposito (Sub. 1 e Sub. 2) e n. 1 abitazione (Sub. 3). Insieme costituiscono un fabbricato libero su tre lati e con il quarto lato in aderenza a fabbricato di altra ditta e con esso creano una manica di fabbricati contigui. Il fabbricato in oggetto è il finale verso strada.

Esso ha anche come pertinenza un cortile, gravato da passaggio per le altre proprietà limitrofe, per l'accesso alla **XXXXXX XXX XXXXX**.

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

Il fabbricato è sito nel Comune di **XXXXXXX** (xx) ed è ubicato nella zona rurale.

### **Contesto ambientale ed economico-sociale**

Il macrocontesto paesaggistico, nel quale gli immobili sono inseriti, è di area periferica, area rurale, del comune di **XXXXXXX** (xx), l'accesso ad esso è garantito da una comoda strada comunale (**XXXXXX XXX XXXXX**) servita anche dai mezzi pubblici.

Il microcontesto è di n. 1 abitazione (anche se è accatastata in tre unità), dotata di tutte le caratteristiche, allacciamenti, servizi, che la rendono idonea alla residenza di persone, tutti gli impianti e dotazioni hanno però bisogno di manutenzioni e ripristini.

### **Condizioni generali di mercato**

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

### **Caratteristiche generali edificio**

Il fabbricato è anteriore al 1° settembre 1967 ed era già rappresentato nelle mappe catastali storiche redatte intorno al 1900, presenta un modesto aspetto estetico ed una modesta qualità architettonica. La distribuzione degli spazi è quella classica di un fabbricato storico, con la scala centrale (in questo caso ripida) che permette di accedere ai piani ma che divide brutalmente le stanze. La proprietà comprende anche un cortile esterno.

Gli immobili verranno considerati come un unico lotto, si sviluppano su n. 3 piani (piani terreno, primo e secondo) e sono inseriti in una manica contigua di edifici.

**Il locale deposito (C.F.: Comune di xxxxxxx (xx) - Foglio n. x Particella n. xxx Sub. 1, C/2)** è costituito da:

- Piano terreno: locale di sgombero 1 (mq 18,40);

**Il locale deposito (C.F.: Comune di xxxxxxx (xx) - Foglio n. x Particella n. xxx Sub. 2, C/2)** è costituito da:

- Piano terreno: locale di sgombero 2 (mq 16,80), bagno (ma non ha le caratteristiche per esserlo, quindi si considera come locale di sgombero 3 - mq 2,10);

**L'abitazione (C.F.: Comune di xxxxxxx (xx) - Foglio n. x Particella n. xxx Sub. 3, A/4)** è costituita da:

- Piano primo: cucina/soggiorno (mq 18,40), disimpegno (mq 14,00), bagno (mq 2,90), balcone 1 (mq 0,40);

- Piano secondo: camera 1 (mq 16,80), camera 2 (mq 18,40), balcone 2 (mq 0,40), balcone 3 (mq 5,40).

### **Involucro edificio**

Gli immobili che costituiscono un unico fabbricato, sono situati in xxxxxxx xxx xxxxx n. 28, in area rurale vicina al centro del Comune di xxxxxxx (xx). Il tetto è in legno con manto di copertura in coppi vecchi che sono completamente da ripassare e si dovranno inserire i ganci ferma coppi nelle prime file o in tutte, andrebbero anche sostituiti alcuni elementi della piccola orditura (listelli). Le facciate non presentano elementi architettonici di pregio, anzi una parte del bagno (la doccia al piano primo) è considerabile come superfetazione, rovina l'immagine estetica dell'intero fabbricato ed andrà rimossa per molteplici ragioni, la prima per la dubbia legittimità, poi per ragioni di sicurezza della struttura del pavimento e delle pareti, della natura dei materiali, dei pannelli coibentati. I balconi non hanno alcun elemento di pregio ed andranno poi riqualificati.

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

### **Recinzioni ed area esterna**

E' presente una recinzione parziale a confine con la proprietà limitrofa, non è presente alcuna recinzione verso xxxxxxx xxx xxxxx, ma solo un basso muretto in c.a..

## **Struttura portante**

Il fabbricato è costituito da struttura portante verticale in muratura di mattoni pieni; la struttura portante orizzontale è costituita da volte a crociera al piano primo ed a botte al piano secondo, mentre al piano terreno, esistendo un contro soffitto, non si può capire la natura del solaio. La struttura portante del tetto è in legno, le orditure primaria e secondaria (per i coppi) sono in legno (in cattivo stato di conservazione).

## **Tetto e manto di copertura**

Il manto di copertura è costituito da coppi vecchi. Lo smaltimento delle acque meteoriche, raccolte dallo stesso, è garantito da pluviali in lamiera, che scaricano le acque in rete interrata allacciata tramite condotte alla rete pubblica.

## **Tamponamenti, isolamenti e serramenti**

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

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

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

Il fabbricato è provvisto di serramenti esterni ed interni:

- quelli esterni sono in legno e vetro semplice al piano terreno ed in alluminio e vetro doppio ai piani primo e secondo;
- quelli interni sono costituiti da porte in legno in parte ad anta ed in parte scorrevoli;
- gli accessi sono garantiti da un portone in ferro e da un portoncino in legno al piano terreno e da un portoncino blindato in legno al piano primo.

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

I pavimenti del piano terreno sono in battuto in cls, quelli dei piani primo e secondo sono in grés ceramico, con battiscopa; i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura sono in piastrelle di ceramica.

Tutti i davanzali e le soglie sono in marmo.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

## **Impianti e dotazioni**

E' presente un bagno al piano terreno (da considerarsi però come locale di sgombero), un bagno al piano primo, con la doccia da non considerare (entrambi i bagni non sono idonei per mancanza di requisiti).

L'impianto elettrico è presente, ma andrà completamente riqualificato.

L'impianto idro-sanitario, allacciato alla rete dell'acquedotto comunale, risulta funzionante. L'impianto termico, allacciato alla rete del gas metano, è costituito da una caldaia posta nel locale di sgombero al piano terreno e da termosifoni in ghisa; è presente inoltre un boiler elettrico, posto anch'esso nel locale di sgombero al piano terreno, per la produzione di acqua calda sanitaria.

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

Non risultano presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.

## **Allacciamenti presenti**

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

## Particolari di pregio e peculiarità del lotto

Il complesso non è dotato di alcun particolare di pregio.

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

Non si hanno avuto notizie dal custode nominato di eventuali occupanti di beni oggetto di pignoramento.

E' stata richiesta la verifica della presenza di eventuali atti privati e contratti di locazione e/o affitto in corso di validità, registrati presso l'Agenzia delle Entrate di xxxx (xx) e la ricerca ha avuto esito negativo.

A prova di quanto asserito, per accedere agli immobili si è dovuto ricorrere all'accesso forzoso ed essi sono risultati effettivamente liberi.

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

Si è verificata la completezza della documentazione (in riferimento all'Art. 567, 2° comma c.p.c.), riscontrando la presenza del Certificato Notarile, per cui non si è dovuto avvertire né il Giudice né il creditore pignorante per eventuali mancanze o inidoneità. 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 e mappa catastale) e ad effettuare la ricerca delle Iscrizioni e Trascrizioni nell'arco temporale compreso tra la data di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento (xxxxxxxxxx) e la data odierna: non è stata rilevata alcuna nuova formalità che riguarda l'immobile oggetto della presente Esecuzione.

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

- **(Comune di xxxxxxxx (xx) - C.F.: Foglio n. x Particella n. xxx Sub. 1, 2, 3)**

**Ipoteca n. xxx del xxxxxxxxxx in Rinnovazione dell'Ipoteca Volontaria n. xxx del xxxxxxxxxx favore:** xxxxxxxx xxxxxxxx - xxxxxxxx xxx xxxxxxx - con sede in xxxxxxx (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede legale) e **contro:** xxxxxxx xxxxxxx, nato in xxxxxxx il xxxxxxxxxx; per Euro 108.455,94 di cui Euro 54.227,97 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito xxxxxxx xxxxxxx, Notaio in xxx (xx), in data xxxxxxxxxx, Repertorio xxxxx.

- **(Comune di xxxxxxxx (xx) - C.F.: Foglio n. x Particella n. xxx Sub. 1, 2, 3)**

**Pignoramento Immobiliare n. xxxx del xxxxxxxxxx favore:** xxxxxxxx xxx xxx con sede in xxxxxxxxxx (xx), (domicilio ipotecario eletto: Avv. xxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx, xxxxxxx xxxx n. xx - xxxxxxxx) e **contro:**

xxxxxx xxxxxx, nato in xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, Pubblico Ufficiale: xxxx C/o Tribunale di ASTI, in data xxxxxxxxxxxx, Repertorio xxxxxxxx.

Anche se esistono istanze edilizie di Denuncia di Inizio Attività del 2004 e 2008, non è chiaro se per gli immobili si sia provveduto a regolarizzare la trasformazione della superficie da stalla (rurale) in cucina (civile abitazione). Quindi si dovrà redigere un'istanza di adeguamento e sanatoria che preveda il pagamento degli oneri ed un'istanza di trasformazione alla Commissione Agricoltura.

Gli immobili censiti a Catasto fabbricati al foglio n. x particella n. xxx Sub. 1, 2, 3 non sono sottoposti a nessun tipo di vincoli (artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità). Si è accertato che non esistono spese condominiali da pagare che resteranno a carico dell'acquirente. Non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

E' presente una tubazione di allacciamento al gas metano che parte dalla cassetta dei contatori e serve le proprietà limitrofe.

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

I beni pignorati non fanno parte di un condominio, pertanto non risultano spese condominiali arretrate non pagate, deliberate e da deliberare.

Non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

Elenco pratiche edilizie:

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ n. xx/xxxx (protocollo n. xxxx del xx xxxxxxx xxxx)
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ n. xx/xxxx (protocollo n. xxxx del xx xxxxxxx xxxx)

Situazione Urbanistica:

Foglio n. x Particella n. xxx:

- NF - NUCLEO FRAZIONALE RURALE - Art. 9.1, Art. 9.2

Vincoli:

- RISP\_STRADA - FASCE DI RISPETTO STRADALE - Art. 3.1

Classi geologiche:

- Classe 2 - Art. 12

**9.1.  
Generalità.**

Al fine di favorire il raggruppamento delle residenze agricole e disincentivare l'occupazione delle aree coltivate il P.R.G.I. prevede, nelle aree agricole, la concentrazione della cubatura nei nuclei frazionali rurali.

Nell'ambito della perimetrazione dei nuclei frazionali rurali sono ammessi i seguenti interventi:

A) Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione di tutti gli edifici esistenti nei nuclei frazionali rurali.

B) Costruzione di residenze rurali legate alla conduzione del fondo agricolo strettamente necessarie al nucleo familiare.

C) Ampliamento delle residenze agricole anche tramite il recupero dei rustici esistenti (anche mediante ampliamento, demolizione e ricostruzione), nel rispetto degli indici edificatori previsti per le aree agricole di cui all'art. 25 della L.R. 56/1977.

D) Costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini deposito, attrezzature e derrate agricole necessarie alla conduzione del fondo. Sono esclusi allevamenti di suini e di animali di piccola taglia.

E) Costruzione di impianti commerciali e produttivi, legati alla trasformazione ed alla commercializzazione di prodotti agricoli derivanti da fondi singoli, associati e cooperative, quali impianti frigoriferi, depositi, impianti per la lavorazione (conserviera e molitoria), locali di esposizione e vendita dei prodotti agricoli.

F) Realizzazione di servizi commerciali di prima necessità, da effettuarsi solo tramite il recupero con cambiamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente.  
Nell'arco temporale di validità del P.R.G.I. saranno ammesse trasformazioni d'uso degli edifici rurali dismessi elencati nell'apposito Catastino.

G) Realizzazione di locali per artigianato di servizio legati alla attività agricola, di riparazione meccanica, installazione impianti, laboratori di analisi chimica e simili da effettuarsi tramite interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso senza aumento di volume e nel rispetto della tipologia e dei materiali tipici della zona.

H) Ampliamento massimo del 20% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G.I. per ogni edificio ad uso civile abitazione (fatto salvo il rispetto della normativa generale in ordine a distanze, altezze, ecc. e delle caratteristiche edificatorie di zona), da rilasciarsi anche in deroga all'indice agricolo esistente, con minimo ammesso di 25 mq. di superficie utile. Tale ampliamento può, in alternativa, essere utilizzato per la costruzione di bassi fabbricati sul lotto di pertinenza, con un minimo comunque ammesso - in quest'ultimo caso - di 40 mq di superficie utile.

Gli ampliamenti degli edifici possono essere realizzati, nel rispetto delle prescrizioni di natura generale, anche in estensione dell'impronta superficiale del fabbricato preesistente purché sia garantita la correttezza tipologica del manufatto finale.



I) Riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole con eventuale attribuzione di nuova destinazione d'uso compatibile con la zona omogenea di P.R.G.I. senza aumento del numero di unità immobiliari;

L) Cambiamento di destinazione d'uso previsto dall'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.

M) Realizzazione di nuovi edifici residenziali di civile abitazione da parte dei proprietari delle aree, solo nei lotti specificamente individuati nelle tavole della variante n. 2 al P.R.G.I. aventi le caratteristiche di aree di completamento urbanizzate di cui all'art. 91 quinquies, 10 comma lett. b della L.R. n. 56/77 e s.m. e i.

M<sup>1</sup>) riutilizzo degli edifici rurali abbandonati, o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, inseriti o non inseriti nel Catastino, con interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, e loro destinazione, oltre che per fini residenziali, ad edifici per la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti enologici ed alimentari tipici del luogo o comunque di attività compatibili con la zona agricola, con il limite di superficie di metri quadrati 200 ed a condizione che sia verificata la presenza delle opere di urbanizzazione primaria. Entro il limite dei 200 metri quadrati è consentito l'ampliamento del volume preesistente utilizzando la volumetria degli eventuali rustici adiacenti, quando tali strutture si integrino nell'architettura del complesso e non siano incompatibili con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona.

L'individuazione dei fabbricati abbandonati non elencati nel vigente Catastino, qualora ne sia accertato lo stato di fatto e venga verificata dall'Ufficio Tecnico Com.le l'esistenza delle urbanizzazioni primarie, potrà avvenire mediante delibera del Consiglio Com.le senza che ciò costituisca Variante al piano, ai sensi art. 17, 7° comma della L.R. n. 56/77 e s.m.i. (RIF. V.P.5)

**Operatività**

**A) B) C) D)** Costruzione di residenze e infrastrutture rurali.

Il rilascio della concessione per la costruzione di nuove residenze rurali, l'ampliamento anche mediante il recupero di rustici e la costruzione di infrastrutture e subordinato alla presentazione al Sindaco di:

a) Piano Aziendale che evidenzia:

- colture in atto, rete infrastrutture esistenti, vincoli per la difesa del suolo e la regimazione delle acque, tipologia costruttiva per le nuove costruzioni o per il recupero delle esistenti.

b) di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola

le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art 25 L.R. 56/77 e s. mod.e int.

- le sanzioni, oltre a quelle previste dall'art. 26 L.R. 56/77, per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare. La cubatura residenziale concessa per gli interventi in zona agricola sarà computata nella misura massima di 120 mc per ogni componente il nucleo familiare del richiedente (un minimo di 500 mc è comunque



concedibile) per gli interventi di nuova costruzione e di 140 mc per ogni componente il nucleo familiare (un minimo di 600 mc è comunque concedibile) per gli interventi che prevedono la ristrutturazione e l'ampliamento della residenza già esistente e il recupero di rustici portici e fienili.

Ciò, fatta salva la verifica della cubatura sulla base degli indici previsti per la zona agricola.

Per gli edifici esistenti che alla data di adozione del P.R.G.I. superino la volumetria massima consentita di 120 mc/ab o 140 mc/ab è consentito un ampliamento in un'unica soluzione fino ad un massimo del 20% del volume residenziale esistente.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed al lordo degli edifici esistenti. Nel computo dei volumi non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture a supporto dell'attività agricola.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti la azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza di 10 Km. dalla sede dell'azienda.

La costruzione di nuove residenze rurali e gli ampliamenti delle residenze rurali esistenti, attuali anche mediante il recupero dei rustici, potranno sommare (fra esistente ed ampliamento) non più di 1500 mc. per azienda.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto od in progetto; le modalità e tempificazione per il cambiamento di colture saranno stabilite nell'atto di impegno.

Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune all'atto del rilascio della Concessione.

Gli indici di densità fondiaria sono i seguenti:

- a) terreno a coltura protetta in serre fisse 0,06 mc/mq
- b) terreno a coltura orticola e floricola special. 0,05 mc/mq
- c) terreno a coltura legnosa special. 0,03 mc./mq.
- d) terreno a seminativo e prato permanente per az. 0,02 mc/mq
- e) terreno a bosco ed a coltivazione industriale del legno in misura non sup. a 5 ha, per azienda 0,01 mc./mq.
- f) terreno a pascolo e prato-pascolo di azienda silvo-pastorale per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda 0,001 mc./mq

Le concessioni per l'edificazione delle residenze rurali e attrezzature agricole sono rilasciate:

a) per gli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 09/05/1975 n. 153 e 10/05/1976 n. 352 e delle leggi Regionali 12/05/1975 n. 27 e 23/08/1982 n. 18, anche quali soci di cooperative;

b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo

agli imprenditori agricoli non a titolo principale, part-time ai sensi del penultimo ed ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12/10/1978 n. 63 e successive modificazioni ed interazioni, che hanno residenza e domicilio nella sede dell'azienda interessata e che abbiano in proprietà il terreno necessario per minime 150 giornate lavorative calcolate secondo lo schema regionale, che coltivino in proprio senza salariati e con il solo aiuto dei

familiari. La qualifica viene accertata dalla Commissione Comunale per la agricoltura. Per le nuove residenze, gli imprenditori agricoli non a titolo principale possono intervenire sul patrimonio edilizio esistente tramite operazioni di ristrutturazione ed ampliamento. Gli



interventi ammissibili sono i seguenti:

- recupero degli edifici esistenti anche mediante la trasformazione d'uso dei rustici (portici e fienili) nel rispetto degli indici edificatori previsti per le aree agricole di cui all'art 25 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
  - ampliamento di residenze esistenti nel rispetto delle norme generali per i Nuclei Frazionali Rurali.
- Le concessioni per attrezzature agricole per il recupero, la trasformazione e l'utilizzo dei prodotti del fondo possono essere rilasciate anche ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia titolo.

Caratteristiche edificatorie per gli interventi nei Nuclei Frazionali Rurali:

- rapporto di copertura 30% del lotto
- cubatura ammessa per nuove costruzioni 120 mc/ab/500 mc
- cubatura ammessa per ampliamenti di residenze mediante recupero di rustici o trasformazioni 140 mc/ab/600 mc
- percentuale di rustici trasformabile in residenza rurale 100%
- numero dei piani fuori terra 2
- altezza massima salvo infrastrutture tecnologiche 8,50 mt
- distanze dai confini 5,00 mt o a cortina
- distanza da strade (escluse provinciali) 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- distanza da strade provinciali 10,00 mt
- distanza da piccoli rii o bealere 5,00 mt
- distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o a cortina
- distanza per allevamenti di bovini, equini e per concimaie:
  - dalla casa del conduttore 20,00 mt
  - da edifici uso residenza 20,00 mt

**E)** Costruzione di impianti commerciali e produttivi, legati alla trasformazione ed alla commercializzazione di prodotti agricoli derivanti da fondi singoli, associati e cooperative, quali impianti frigoriferi, depositi, impianti per la lavorazione (conserviera e molitoria), locali di esposizione e vendita dei prodotti agricoli.

La costruzione di impianti produttivi e commerciali sarà condizionata alla presentazione di piano aziendale agricolo ed alle seguenti norme particolari fatte salve norme generali e nel rispetto delle caratteristiche edificatorie:

- rapporto di copertura 30% del lotto
- superficie massima ammessa per ogni intervento 500 mq
- numero dei piani fuori terra 2

**F)** Realizzazione di servizi commerciali di prima necessità.

Tali interventi sono da considerarsi ausiliari all'attività agricola e pertanto non sono legati direttamente all'azienda e al territorio agricolo comportando la presenza di operatori diversi.

La realizzazione di servizi commerciali di prima necessità potrà essere ammessa solo tramite operazioni di intervento sull'esistente che prevedono anche la demolizione e ricostruzione mantenendo la stessa superficie coperta e nel rispetto delle caratteristiche edificatorie.

Nell'arco temporale di validità del P.R.G.I. saranno ammesse trasformazioni d'uso degli edifici rurali dismessi elencati nell'apposito Catastino.

**G)** Realizzazione dei locali per artigianato di servizio legati all'attività agricola, di riparazione meccanica, installazione impianti, laboratori di analisi chimica e simili da effettuarsi tramite interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso senza aumento di volume e nel rispetto della



tipologia e dei materiali tipici della zona.

Tali interventi sono da considerarsi ausiliari all'attività agricola e pertanto non sono legati direttamente all'azienda ed al territorio agricolo comportando la presenza di operatori diversi.

La realizzazione di locali per l'artigianato di servizio è sottoposta alle seguenti norme particolari:

- rapporto di copertura 40% del lotto
- superficie massima coperta ammessa per ogni intervento 200 mq
- numero dei piani fuori terra 2

E' consentita la costruzione di una unità abitativa ad uso del titolare o del personale addetto alla sorveglianza della superficie massima netta di 120,00 mq. per ogni insediamento.

La richiesta di intervento deve essere documentata con Certificato di Iscrizione alla Camera di Commercio dal quale risulti che l'attività svolta è compatibile e collegata alla attività agricola.

**H)** Ampliamento massimo del 20% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G.I. per ogni edificio ad uso civile abitazione (fatto salvo il rispetto della normativa generale in ordine a distanze, altezze, ecc. e delle caratteristiche edificatorie di zona), da rilasciarsi anche in deroga all'indice agricolo esistente, con minimo ammesso di 25 mq. di superficie utile. Tale ampliamento può, in alternativa, essere utilizzato per la costruzione di bassi fabbricati sul lotto di pertinenza, con un minimo comunque ammesso - in quest'ultimo caso - di 40 mq di superficie utile.

Si specifica che le sopraccitate superfici utili minime non sono cumulabili tra loro.

Gli ampliamenti degli edifici possono essere realizzati, nel rispetto delle prescrizioni di natura generale, anche in estensione dell'impronta superficiale del fabbricato preesistente purché sia garantita la correttezza tipologica del manufatto finale.

La costruzione di bassi fabbricati deve avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni particolari:

- distanze dai confini mt.3,00 o costruzioni a cortina
- distanze dai fabbricati mt.6,00 o costruzioni a cortina
- altezza massima mt.3,00
- dovranno essere costruiti avendo a modello le caratteristiche del fabbricato principale ed integrarsi architettonicamente nel contesto.

**I)** Riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole.

Nell'arco temporale di validità del P.R.G.I. saranno ammesse trasformazioni d'uso degli edifici rurali dismessi elencati nell'apposito "Catastino" e/o nella Tavola n. 1 del P.R.G.I.

La trasformazione della destinazione d'uso ammessa è:

- residenza civile;
- attività turistico-ricettiva.

**L)** E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12/10/78 n. 63 e s.m. e i. Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamenti di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del Concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna Concessione.

**M)** La realizzazione dei nuovi edifici residenziali sui lotti di completamento individuati ai sensi dell'art. 91 quinquies, 10 comma,





lett. B della L.R. 56/77 e s.m. e i. sulle tavole della variante al P.R.G.I. è subordinata:

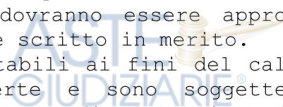
- a) alla realizzazione di tutte le opere di allacciamento alle infrastrutture primarie esistenti con oneri a carico esclusivamente dei concessionari;
- b) al rispetto di tutti gli indici e parametri evidenziati nella scheda tecnica n. 1 allegata alle presenti N.T.A.;
- c) al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti al momento del rilascio della concessione edilizia.

E' generalmente ammessa all'interno dei Nuclei Frazionali Rurali, nel rispetto delle fasce stradali, la costruzione di piscine private con superficie massima di mq 80 e dei relativi locali di servizio su terreni di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale e turistico - ricettiva, previa preventiva verifica della compatibilità del posizionamento e delle tipologie proposte con il contesto ambientale interessato da parte degli organi deputati.

Le modalità di scarico degli inquinanti dovranno essere approvate dalla competente A.S.L. con specifico parere scritto in merito.

Le piscine private scoperte non sono computabili ai fini del calcolo delle volumetrie o delle superfici coperte e sono soggette al pagamento del corrispettivo commisurato al costo di costruzione delle stesse determinato applicando l'aliquota del 10% all'importo del computo metrico estimativo depositato in sede progettuale.

La costruzione di eventuali locali di servizio necessari per l'alloggiamento di apparecchiature tecniche, servizi igienici, docce, ecc. sarà ammessa, qualora gli stessi non risultino altrimenti ricavabili all'interno delle costruzioni, anche in deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria dei lotti (previa verifica del rispetto del rapporto di copertura), nella misura di uno per piscina con superficie utile non superiore al 15% di quella della piscina e comunque non eccedente i mq 10,00 nel rispetto delle condizioni particolari stabilite al Capo VI delle N.T.A. per i bassi fabbricati. Tali locali sono soggetti al pagamento dei corrispettivi relativi ad oneri di urbanizzazione e costo di costruzione secondo le modalità in vigore per le nuove costruzioni.



**9.2.****Norme particolari.**

Nei nuclei frazionali rurali è ammesso il recupero di fabbricati esistenti e non aventi una propria volumetria residenziale, non più legati all'uso e ad aziende agricole, individuati nel catastino, con trasformazione dei medesimi in civile abitazione e in locali per artigianato di servizio. Per tali interventi è ammesso l'aumento di volumetria residenziale entro il limite previsto dal punto H dell'art. 9.1. e la realizzazione di locali completamente interrati, purchè questi non costituiscano aumenti di volume o di superficie. (RIF. V.P.5 - 26)

In caso di edifici non più funzionali ad aziende agricole, si permette il loro inserimento nel catastino vigente e l'individuazione nella cartografia per poter procedere al loro recupero secondo i disposti dell'art. 9.1 lettere "I" ed "L". E' inoltre consentito l'ampliamento di volume del 20% con un minimo di 25 mq secondo quanto previsto nel punto H, e la costruzione di piccoli locali per ricovero attrezzi agricoli quando questi abbiano dimensione massima di mt. 25,00 e altezza massima di mt. 2,50, su un fondo agricolo di almeno 2000 mq, secondo i disposti dell'art. 8.1. lettera H (Aree Agricole normali). Il rilascio della concessione edilizia dovrà essere sottoposto ad esame preventivo della richiesta da parte della Commissione agricoltura, ai sensi L. 63/78 e s.m.i. (RIF. V.P.19)

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "N.S.7", posto a margine della strada provinciale Priocca-Castellinaldo, si consente la completa demolizione e la successiva ricostruzione con traslazione del volume sul lotto nel rispetto dei parametri edilizi di zona, a seguito del rilascio di permesso di costruire convenzionato (dotato di atto unilaterale d'obbligo con i contenuti previsti dalla L.R. 56/77). (RIF. V.P.29)

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "N.S.8", inserito nel lotto IC 24, avente destinazione artigianale, si consente il frazionamento dell'attuale unica attività in più attività avente eventualmente ognuna la possibilità di realizzo di un alloggio per il proprietario e/o il custode. (RIF. V.P.36)

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "N.S.9", si acconsente alla realizzazione di struttura per copertura precaria della piscina e del giardino coperto mediante l'uso di struttura trasparente composta da superfici speciali vetrate e pannelli solari con interposta struttura lignea onde ottenere una perfetta integrazione con l'ambiente circostante. (RIF. V.P.31)

All'interno del lotto individuato nella cartografia di piano con simbologia "N.S.10" è consentito l'utilizzo della volumetria derivante dall'ampliamento a tantum del 20% del fabbricato principale per incrementare la volumetria del fabbricato pertinenziale sito a confine con la Via Moriondo, con contestuale destinazione dello stesso ad uso abitativo, con possibilità di mantenere l'attuale filo di fabbricazione; non è in ogni caso consentita la realizzazione di balconi aggettanti sulla pubblica via. Nell'ambito di tale intervento la proprietà privata dovrà realizzare a proprie spese il consolidamento del tratto a valle della strada comunale confinante con l'immobile in questione mediante costruzione di cunetta alla francese per il sostegno della scarpata a monte da definirsi con l'Amm.ne Com.le ( RIF. V.P. 40)

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con

simbologia "N.S.1.1", posto all'angolo tra le Vie Moretta e Val del Ponte, è consentita la demolizione e ricostruzione nel rispetto delle attuali distanze dalle strade comunali con eventuale sopraelevazione rispettosa dell'altezza massima prevista dalle N.T.A.

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "NS/VP.42.1" è ammesso un ampliamento di superficie coperta nel rispetto dell'attuale filo strada per una lunghezza di 2,50 metri, a fronte della cessione / asservimento ad uso pubblico dell'area sita tra detto ampliamento e la strada comunale Cà Bianca (di larghezza pari a 1,70 metri circa) utile per il miglioramento del transito veicolare. In caso di applicazione della disposizione specifica, dovrà essere attentamente valutata in loco con l'U.T.C. la situazione viaria al fine di definire - preventivamente al rilascio del titolo abilitativo - le aree oggetto di asservimento / cessione ad uso pubblico mediante apposito atto convenzionale o unilaterale d'obbligo; dovrà altresì essere contestualmente demolito il fabbricato interno alla proprietà distinto in mappa al Foglio N. 4 particella n. 250. (RIF. V.P.42)

Nel caso di ristrutturazione comportante demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "NS/VP45.1" (in mappa al Foglio 3 mappale n. 1402 sub. 2/3) il medesimo deve essere posizionato a 2,00 metri dal filo stradale.

Nell'ambito dell'intervento dovrà essere predisposta dai richiedenti apposita convenzione (o atto unilaterale d'obbligo) che preveda la costruzione di idoneo marciapiede lungo la strada comunale, di parcheggi in parte ad uso pubblico e l'allargamento della piazzetta antistante la Chiesa di San Michele con ricostruzione successiva del manto stradale individuato dall'U.T.C.

Tali opere e la predetta convenzione, con allegato computo metrico estimativo redatto con prezzario della Regione Piemonte, dovranno essere sottoposte alla Giunta Comunale per la necessaria approvazione. (RIF. V.P.45)

~~Il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "NS/VP45.3" può essere oggetto di intervento di ampliamento mediante utilizzo di parte o dell'intera volumetria del limitrofo lotto edificabile "R2.1". (RIF. V.P.45) Sull'edificio residenziale situato nel Capoluogo in Strada Bricco Gatti, individuato in cartografia con la sigla "NS/VP45.3" e censito a Catasto al Foglio 3, Mappale 576 è ammesso con titolo abilitativo diretto l'ampliamento non superiore a mc. 100 alle seguenti condizioni: l'ampliamento deve essere contenuto in un solo piano fuori terra. (RIF. V.P.47)~~

In riferimento ai fabbricati individuati nella cartografia di piano con simbologia "NS/VP46.2" è consentito intervenire mediante Permesso di Costruire convenzionato per effettuare la totale demolizione e ricostruzione, con integrale recupero della volumetria esistente sul lotto e sull'adiacente edificio esistente, previo arretramento dell'attuale posizione rispetto alla strada comunale e cessione gratuita al Comune dell'area necessaria per l'allargamento della carreggiata.

Si rimanda, per l'ambito urbanistico in questione, ai contenuti della scheda geologica prescrittiva N. 3 della "Relazione geologico tecnica relativa alle aree di variante" allegata alla Variante Parziale N. 46. (RIF. V.P. 46)

Sull'edificio esistente individuato in cartografia con la sigla NS/



VP47.1 e censito a Catasto al Foglio 7 Mappale 563, è ammesso, con titolo abilitativo diretto, l'ampliamento di mc.350 che potrà essere realizzato anche in allineamento all'attuale filo di fabbricazione. Il disposto è applicabile con il consueto assenso preventivo rilasciato dal Settore Viabilità della Provincia. (RIF.V.P. 47)

Sull'edificio esistente individuato in cartografia con la sigla NS/VP47.2 e censito a Catasto al Foglio 7 Mappale 581, è ammesso, con titolo abilitativo diretto, l'ampliamento di mc.350 al fine di dotare l'edificio residenziale di un'autorimessa pertinenziale, consentire altresì la chiusura del vano scala mantenendo l'attuale allineamento del filo di fabbricazione; relativamente al manufatto ad uso autorimessa, dovrà avere un'altezza massima non superiore a mt.3,00 con tetto a falde inclinate nel rispetto delle norme previste all'art.5.5.1; non è ammesso l'uso di box prefabbricati di qualsiasi tipo. ( RIF. V.P. 47)

L'edificio residenziale nel Capoluogo in Via Boschetti, individuato in cartografia con la sigla "NS/VP47.3" e censito a Catasto Fabbricati al Foglio 4, Mappale 584 è stato sottoposto a demolizione con SCIA n. 46/2017. La volumetria residenziale demolita viene riconosciuta disponibile nella quantità di mc.900 in capo all'avente titolo sull'edificio e potrà essere ricollocata sull'area pertinenziale dello stesso mediante titolo abilitativo diretto alle seguenti condizioni: il fabbricato dovrà essere posizionato a mt.6,00 dal nuovo confine stradale determinato a seguito della cessione gratuita al Comune dell'area necessaria per l'allargamento della strada di profondità non inferiore a mt.2,00, la recinzione potrà essere realizzata a confine del predetto nuovo confine stradale. ( RIF. V.P.47)

Sull'edificio residenziale situato nel Capoluogo in Via Boschetti, individuato in cartografia con la sigla "NS/VP47.4" e censito a Catasto al Foglio 4, Mappale 625 è ammesso con titolo abilitativo diretto l'ampliamento non superiore a mc. 300 alle seguenti condizioni: l'ampliamento deve essere contenuto in due piani fuori terra con altezza al colmo del tetto non superiore a quella preesistente. (RIF.V.P.47)

Sul fabbricato residenziale situato nel Nucleo Frazionale Rurale, individuato in cartografia con la sigla "NS/VP47.5" e censito a Catasto al Foglio 10, Mappali 1221 e 1140 è ammesso, con titolo abilitativo diretto, il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziale del porticato coperto con contestuale chiusura dello stesso per un volume massimo di mc.100 nel rispetto delle caratteristiche edificatorie previste dalle N.T.A. nel Nuclei Frazionali Rurali. (RIF. V.P.47).

Il basso fabbricato realizzabile nella particella catastale 1144 del Foglio 5 individuata in cartografia con la sigla "NS/VP47.6" è ammesso, con titolo abilitativo diretto, a condizione che non venga superato l'allineamento del filo di fabbricazione del confinante edificio residenziale esistente nella particella catastale 651 del Foglio 5. ( RIF.V.P.47)



## ESTRATTO DI P.R.G.C.



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

Viste le pratiche edilizie rilasciate sopra elencate, vista la restituzione grafica in seguito al sopralluogo e relativi rilievi, eseguiti in data 09/03/2026, si può affermare quanto segue:

il tecnico redattore dell'ultima pratica edilizia (Denuncia di Inizio Attività del 2008) depositata in Comune, descrive uno stato dei luoghi che è molto discutibile, poiché dà come legittima una situazione senza però giustificare la fonte.

Quindi essendoci dubbi sulla reale possibilità che la situazione dello stato dei luoghi (quindi la situazione licenziata) rappresentata nelle istanze sia legittima e considerando la possibilità di creare ipotesi migliori per un futuro acquirente, si propone una via alternativa.

La via alternativa è anche la meno onerosa ed è quella che restituirà un immobile commercialmente appetibile.

Dopo la vendita si provvederà a redigere un'istanza di adeguamento e sanatoria degli immobili ad una situazione licenziata reale che è anche quella descritta nell'unica scheda catastale dell'anno 1939.

Nella stessa istanza di adeguamento e sanatoria o in una parallela (si dovrà decidere insieme al tecnico comunale quale via seguire), si provvederà anche ad eseguire lavori necessari per rendere le destinazioni d'uso idonee agli standard urbanistici. A fine dei lavori edili e dopo la fine lavori depositata, dovrà essere redatta una variazione catastale che fonderà le tre unità immobiliari in una unica in cui verrà anche inserito il cortile e dovrà essere redatto l'Attestato Prestazione Energetica in quanto gli immobili pignorati non ne sono dotati: tale informazione si è dedotta da ricerche effettuate sul portale "Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE)".

Non è stata rilevata l'esistenza del Certificato di Agibilità, pertanto esso andrà richiesto a fine lavori.

Le principali incongruenze del fabbricato sono:

Al piano terreno:

- Le destinazioni attuali non sono quelle descritte nell'ultima istanza edilizia depositata (DIA del 2008), quindi si propone di inserire quelle che si decideranno durante la pratica di ristrutturazione, si propone come idonee cantina e locale tavernetta.
- Sempre per questo piano il bagno rilevato andrà declassato come locale di sgombero poiché esso non ha le caratteristiche che lo rendono idoneo.
- Infine andrà verificata, al di là di ogni ragionevole dubbio, che la destinazione rurale (stalla) del vano, come indicato nella scheda catastale, sia realmente passata a civile abitazione.

Al piano primo:

- Il vano rilevato come cucina non ha i rapporti aero-illuminati idonei poiché la superficie del pavimento è troppo estesa rispetto alla superficie finestrata apribile; inoltre il bagno non ha il disimpegno verso la cucina ed ha una superfetazione verso l'esterno che andrà rimossa, per molteplici ragioni già descritte in precedenza, quindi eliminandola ed ampliando il bagno all'interno del fabbricato si ridurrà la superficie della restante porzione di vano fino a verificare il requisito aero-illuminante e si provvederà a trasformare nuovamente il vano in disimpegno.

Al piano secondo, piano sottotetto, tetto e cortile:

- la scala esterna di accesso dal cortile al piano primo andrà sanata e corredata di calcolo strutturale poiché, come per la superfetazione del bagno, è stata inserita nella DIA come situazione rilevata.

9) *Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.*

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

In riferimento a quanto rilevato nella località, all'andamento del mercato immobiliare, anche influenzato dall'accesso al credito e dalla particolare situazione economica generale, alla posizione del lotto, considerata la superficie delle unità immobiliari, le relative caratteristiche costruttive intrinseche ed estrinseche e di manutenzione, gli importi delle spese di gestione dell'unità immobiliare (riscaldamento, illuminazione e

manutenzione cortile), la regolarità amministrativa, le difformità riscontrate e la possibilità di adeguarle, lo stato locativo degli immobili, le indagini effettuate presso il Comune di xxxxxxx (xx), la stima viene eseguita a misura, stabilendo un valore per ogni metro quadrato di superficie commerciale, rapportando il valore complessivo al valore di mercato della zona interessata e riferendolo anche a precedenti vendite di beni simili, ragguagliato alle spese per renderlo cedibile.

- Il **Lotto Unico** è costituito da n. 3 unità immobiliari; l'incidenza dell'area di pertinenza e la piena proprietà sono comprese nel valore di seguito quantificato, che verrà poi deprezzato e commisurato in base alle previsioni di spesa per la regolarizzazione urbanistica e catastale (verifiche di conformità edilizia compreso oneri comunali e variazione catastale). Tutto ciò è stato considerato insieme ai vizi generali, quali le mancanze dei certificati di conformità degli impianti tecnologici, vetustà generale, manutenzioni varie.

CATASTO FABBRICATI							
COMUNE DI xxxxxxx (xxxx) (xx)							
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
x	xxx	1	C/2	1	16 m <sup>2</sup>		Euro 24,79
Indirizzo: xxxxxxx xxx xxxxxx N. xx Piano T							

CATASTO FABBRICATI							
COMUNE DI xxxxxxx (xxxx) (xx)							
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
x	xxx	2	C/2	1	15 m <sup>2</sup>	Totale 20 m <sup>2</sup>	Euro 23,24
Indirizzo: xxxxxxx xxx xxxxxx N. xx Piano T							

CATASTO FABBRICATI							
COMUNE DI xxxxxxx (xxxx) (xx)							
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
x	xxx	3	A/4	1	4 vani		Euro 45,45
Indirizzo: xxxxxxx xxx xxxxxx N. xx Piano T-2							

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

I valori di riferimento, considerati relativi al Lotto Unico, desunti dal Borsino Immobiliare e dall'Agenzia Immobiliare OMI, vengono poi mediati da indagini di mercato per comparazione di valori di immobili simili nella medesima zona, per arrivare ad un valore di mercato stimato in € 820,00 al mq.

Il valore di mercato è riferito agli immobili acquistati in piena proprietà:

(Abitazione A/4) Piano primo (cucina/soggiorno, disimpegno, bagno), Piano secondo (camera 1, camera 2)

mq 117,60 (100 %) x € 820,00 = € 96.432,00

(Abitazione A/4) Piano primo (balcone 1), Piano secondo (balcone 2, balcone 3)

mq 6,20 (35 %) x € 820,00 = € 1.779,40

(Locale deposito C/2) Piano terreno (locale di sgombero 1)

mq 29,00 (50 %) x € 820,00 = € 11.890,00

(Locale deposito C/2) Piano terreno (locale di sgombero 2)

mq 23,50 (50 %) x € 820,00 = € 9.635,00

**Totale valore immobile teorico** € **119.736,40**

(Diconsi Euro **Centodiciannovemilasettecentotrentasei/40** - Valore teorico che si riferisce agli immobili (Lotto Unico) oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 34/2025, per l'intera quota di proprietà).

Deprezzamenti del valore teorico:

- Istanza di adeguamento e sanatoria edilizia (diritti di segreteria, sanzioni, oneri comunali edilizi e per cambio di destinazione d'uso da agricola a civile abitazione\*, pratica edilizia, pratica catastale, denuncia strutturale postuma, istanza alla Commissione Agricoltura, richiesta di Agibilità, Attestato Prestazione Energetica) = - € 16.000,00

- Vizi generali (adeguamento impianti elettrico e termo-sanitario alla normativa vigente, risanamenti e consolidamenti degli intonaci, lavori nel bagno al piano primo con eliminazione della superfetazione ed ampliamento interno) = - € 14.000,00

\* Si dovrà verificare, in fase di esecuzione dell'istanza di adeguamento e sanatoria, che per la superficie passata da stalla a locale abitativo siano stati a suo tempo versati gli oneri. Ad oggi, dalle consultazioni con il tecnico comunale, non sono giunte informazioni in merito a tale variazione.

VALUTAZIONE FINALE/REALE:

- Valore immobiliare teorico = € 119.736,40

- Valore deprezzamenti = - € 30.000,00

€ 89.736,40

**VALORE FINALE (INTERA QUOTA DI PROPRIETÀ) arrotondato ad** € **90.000,00**

**(Diconsi Euro NOVANTAMILA/00) - Valore degli immobili (LOTTO UNICO) oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 34/2025, riferito alla data di deposito della perizia ed all'intera quota di proprietà.**

*10) 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.*

Le vendite degli immobili pignorati sono soggette ad imposta registro.

11) chiarisca se i beni sono vendibili in uno o più lotti.



Vista la consistenza e la conformazione degli immobili, si ritiene di poter considerare la vendita in un lotto unico.



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



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

LA MORRA (CN), li 10 aprile 2026



Il C.T.U.

BORGOGNO Geom. Renato

