

ALLEGATO 19 – COPIA PRIVACY ELABORATO DI STIMA**TRIBUNALE DI ASTI****Esec. Imm. 5/2024 R. G.**

promossa da

omissis



(Avv.ti ***omissis***)

contro

[REDACTED] ***omissis***

(Curatore avv. ***omissis***)



G. E.: dott. Gian Andrea Morbelli

C.T.U.: arch. Angelo Tollemeto

**RELAZIONE DEL C. T. U.**Premessa

Lo scrivente arch. Angelo Tollemeto con studio in Asti in viale Partigiani n. 15, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Asti alla pos. n. 37 e nominato dall'Ill.ma Sig.a Giudice del Tribunale di Asti dott.a Paola Amisano consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, regolarmente notificatagli in data 19-08-2024, accettava l'incarico in data 22-08-2024 inerente l'immobile ubicato in San Damiano d'Asti (AT) –



In data 04/02/2025 al sottoscritto veniva notificata via pec l'avvenuta sostituzione del G. E. dott.a Paola Amisano con il dott. Gian Andrea Morbelli.

Il sottoscritto c.t.u. acquisiva dal fascicolo telematico gli atti del pignoramento in oggetto ed avviava le operazioni peritali.

Esaminata in via generale la questione, il sottoscritto acquisiva i seguenti atti relativi agli immobili oggetto di pignoramento:

➤ dall'Agenzia del Territorio di Asti - Catasto:



- 1) estratto di mappa Catasto Terreni ***omissis***
 - 2) planimetria catastale ***omissis***
 - 3) visura attuale Catasto Fabbricati ***omissis***
 - 4) visura storica Catasto Fabbricati ***omissis***
 - 5) visura storica Catasto Terreni ***omissis***
- dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Asti
- 6) comunicazione di assenza di contratti dell'immobile pignorato a favore di terzi ***omissis***
- dal notaio G. GILI di Asti
- 7) rogito di costituzione servitù di passaggio del ***omissis***
- dall'Archivio Notarile di Asti
- 8) rogito notaio Anna Maria PRIMA di Asti del ***omissis***
- dall'Ufficio Urbanistica della Città di San Damiano d'Asti (AT)
- 9) Certificato Destinazione Urbanistica immobili pignorati
 - 10) estratto cartografico di P.R.G.C. zona insidenza immobile pignorato e legenda
 - 11) estratto NTA artt 25-35-36-45 di PRGC
 - 12) estratto C.E. n. ***omissis***
 - 13) estratto SCIA. n. ***omissis***
- dall'Agenzia del Territorio di Asti – Servizio di Pubblicità Immobiliare:
- 14) ispezione ipotecaria del ***omissis***

In data 31-07-2024 il sottoscritto, dopo intercorsi accordi con il custode giudiziario IFIR P.te s.r.l., convocava alle ore 14,30 del giorno 26-09-2024 il sopralluogo di accertamento dell'immobile in oggetto notificandolo mediante pec [REDACTED] ***omissis***, al custode giudiziario IFIR P.te s.r.l. e alla creditrice ***omissis*** presso gli Avv.ti ***omissis***.

Pertanto, il sottoscritto accompagnato dall'arch. ***omissis***, il giorno 26-09-2024 alle ore 15,15 si trovava presso l'immobile pignorato e, alla presenza del custode giudiziario IFIR P.te s.r.l.,

accedeva al fabbricato residenziale pignorato ***omissis*** e al relativo terreno d'insidienza.

Quindi, procedeva alla visita di accertamento eseguendo significative misurazioni e annotazione delle constatazioni documentando i luoghi visitati con n. 32 fotografie a colori esterne ed interne del fabbricato e chiudeva le operazioni di accertamento alle ore 16,15_

Le risultanze del rilievo geometrico del fabbricato in oggetto sono state tradotte in elaborato grafico

Infine, sulla scorta degli accertamenti svolti, dello stato di fatto dei luoghi visionati, dei rilievi effettuati e della loro restituzione grafica, del rilievo fotografico, dell'esame dei documenti acquisiti e visionati nonché delle indicazioni del mercato immobiliare, il sottoscritto, terminate le operazioni peritali relative ai quesiti formulati, può mettersi nella condizione di riferire quanto segue:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Identificazione Beni Pignorati con indicazione di indirizzo, confini e dati catastali:

Fabbricato residenziale sito in San Damiano d'Asti, Frazione Gorzano ***omissis*** e descritto in Catasto Fabbricati al ***omissis*** di San Damiano d'Asti, Frazione Gorzano n. ***omissis***, piano T-1, cat A/4, classe 2, consist. 5 vani, sup. catastale 79 mq, rendita 157,52 €; intestato a ***omissis*** proprietà 1/1

L'immobile confina con strada comunale Gorzano e con le adiacenti particelle catastali ***omissis***

1.2. Proprietà o altro Diritto Reale indicati in pignoramento

L'atto di pignoramento immobiliare nei confronti [REDACTED] ***omissis*** riguarda l'intera proprietà della [REDACTED] ***omissis***.

1.3. Presenza di eventuale titolo di Comproprietà

Non esiste comproprietà dell'immobile pignorato.

1.4. Eventuale pignoramento della sola quota di un mezzo di immobile in comunione legale dei beni

Assente.

1.5. *Corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione*

Esiste corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

a) *Descrizione Complessiva del Bene Pignorato*

Il bene pignorato è costituito da fabbricato residenziale con ampio terreno d'insidenza del quale è stato esperito rilievo geometrico e fotografico. Interposto a caseggiato di origine rurale è ubicato in posizione tale da risultare libero su due fronti, si eleva per due piani fuori terra ed è ben distinguibile in due corpi: uno uso abitazione e l'altro uso sgombero, al quale è addossato piccolo portico ad un piano con entrostante latrina. All'esterno il fabbricato presenta facciate intonacate e tinteggiate, con lesene in mattoni pieni a vista sul fronte nord, mentre il corpo sgombero presenta pareti intonacate con aperture in mattoni a griglia al piano primo e pilastri del portico in mattoni pieni sorreggenti tetto in legno con manto in coppi e grondaia in lamiera zincata preverniciata. La facciata nord è munita di zoccolatura cementizia mentre quella sud ha zoccolatura in lastre di pietra di Luserna; il tetto è in legno con manto di copertura in coppi munito di lucernario e servito da grondaia e faldaleria in lamiera zincata preverniciata; le finestre sono in legno con vetro semplice e quelle a sud al piano terra e a nord al piano primo su pianerottolo scala sono munite di inferriate; le porta-balcone e le finestre dell'abitazione hanno persiane in legno; portone e finestre del locale sgombero al piano terra sono metallici; il portoncino a nord è metallico con vetri semplici; la porta di accesso alla latrina sotto portico è in legno con vetro; pensiline in legno e coppi sono soprastanti gli ingressi a nord e a sud; soglie e davanzali esterni sono in pietra Serizzo; le facciate presentano impianto elettrico a vista oltre a cavi volanti di cantiere.

All'esterno su fronte sud sono ubicati una recinzione metallica su bassa zoccolatura cementizia e n.

3 pilastri in cemento armato, allineati in posizione tale da costituire sostegno per futuri adiacenti cancello pedonale e cancello carrabile.

Strutturalmente il fabbricato abitativo è in muratura portante di mattoni pieni, ha orizzontamento di copertura del piano terra in voltini di mattoni pieni e del piano primo in latero-cemento, mentre il locale sgombero al piano terra presenta soffitto in latero-cemento.

Al piano terra la parte abitativa è risultata essere assoggettata a ristrutturazione incompiuta, in quanto costituita da unico locale in cui sono stati rimossi il pavimento, il relativo sottofondo, demoliti i muri divisorii e parzialmente rifatti gli intonaci di pareti e gli impianti. Scala interna in lastre di marmo Botticino risulta incompleta degli iniziali scalini e priva di ringhiera; al piano primo ci sono pavimenti in marmette cementizie nella stanza e in piastrelle di ceramica nel disimpegno; entrambi i locali hanno battiscopa in ceramica; il bagno ha pavimento e pareti, rivestite per altezza di cm 225 dal piano pavimento, in piastrelle di ceramica; in corrispondenza del miscelatore del box doccia sono assenti alcune piastrelle e nel soffitto è presente varco a passo d'uomo di accesso al sottotetto; il soffitto del locale al piano terra è diffusamente ammalorato; i soffitti dei locali abitabili al piano primo sono intonacati e tinteggiati. I locali del corpo uso sgombero sono al rustico fatta eccezione delle pareti del piano terra che sono intonacate.

I locali di abitazione sono privi dell'impianto termico, presentano impianto elettrico sotto traccia in fase di modifica con parti a vista e impianto idro-fognario per bagno e predisposizione per angolo cucina; il bagno è corredato da lavabo e bidet con rubinetterie acqua calda e fredda, box doccia con miscelatore, vaso a sedile con cassetta esterna e boyler elettrico.

Tutti i locali sono in parte occupati da masserizie.

Il fabbricato versa complessivamente in scadenti condizioni di manutenzione ed è attualmente inabitabile sia perchè il locale del piano terra è alla stato di rustico sia perché l'abitazione è priva di impianto termico, ossia in condizioni tali da essere priva dei requisiti igienici richiesti per la sua abitabilità.

Il fabbricato ha superficie commerciale principale al piano primo di 38,58 mq ed accessoria di 88,81 mq e risulta composto:

- al piano terra da: locale cantiere, dalla superficie di calpestio di 28,39 mq; sgombero in corpo accessorio dalla superficie di calpestio di 14,15 mq; portico dalla superficie di calpestio di 6,84 mq; latrina dalla superficie di calpestio di 0,97 mq;
- al piano primo da: vano scala (superficie già considerata al piano terra); camera dalla superficie di calpestio di 12,96 mq con annesso balcone dalla superficie di calpestio di 2,00 mq; disimpegno dalla superficie di calpestio di 8,79 mq; bagno dalla superficie di calpestio di 3,63 mq; locale di sgombero in sottotetto dalla superficie di calpestio di 15,90 mq.

Il fabbricato risulta gravato da barriere architettoniche, costituite da:

- ubicazione di bagno e di camera da letto al piano primo raggiungibile mediante scala interna;
- apertura di porta di accesso al bagno con apertura verso l'interno del bagno stesso con limitazione alla sua movimentazione interna;
- vaso a sedile di bagno non utilizzabile per la presenza di bidet in sua prossimità tale da impedirne l'accostamento laterale.

Tali barriere sono superabili in adeguamento mediante:

- collocazione di servo-scala di accesso al piano primo;
- inversione del senso di apertura della porta di accesso al bagno verso l'interno del disimpegno;
- rimozione del bidet con installazione di doccetta su tubo flessibile.

In merito si evidenzia che il piano terra del corpo abitazione è attualmente al rustico per cui si dovrà avere attenzione a realizzare un dislivello tra soglie esterne e piano pavimento interno non superiore a cm 2 oppure a 2,5 cm per profilo soglia arrotondato.

Infine si rappresenta che, pur in assenza di menzione negli atti visionati ed acquisiti e facendo riferimento agli Estratto di Mappa Catastale e Rilievo Fotografico, sono stati accertati:

- la presenza di cancelletto carrabile incorporato nella recinzione, in paletti e rete alla pollaiola

metallici innestati su muretto cementizio, posta lungo il confine dell'immobile pignorato dalla particella ***omissis*** e che parrebbe costituire servitù attiva di passaggio carrabile sulla medesima particella ***omissis***; in assenza di specifica menzione in atti non viene riconosciuto il diritto reale di tale passaggio a favore del bene pignorato.

- l'utilizzo di passaggio carrabile tra il fronte nord dell'immobile pignorato e la strada comunale Gorzano attraverso la stradina corrente lungo le particelle ***omissis***; passaggio, utilizzato dal sottoscritto e dal custode giudiziario per poter accedere all'immobile pignorato, del quale non è fatta menzione in atti per cui non viene riconosciuto il diritto reale di tale passaggio a favore del bene pignorato.

b) Posizione del Bene

Il bene pignorato, censito in Catasto Terreni al ***omissis***, è posto nel centro abitato della Frazione di Gorzano, alla distanza di circa 3,5 km dal capoluogo San Damiano d'Asti (AT), è direttamente accessibile dalla strada pubblica, è dotato di fossa settica ed è servito da pubbliche reti idrica ed elettrica ed è prossimo a fermata di autobus, a scuola elementare, a chiesa parrocchiale, a centro sportivo e ad attività commerciale.

c) C.D.U. e A.P.E.

E' stato acquisito C.D.U. prot. n. ***omissis*** dal quale si evince che l'immobile pignorato è ricompreso in Area Agricola Speciale nella misura del 61,22% della sua superficie, in Area Destinata ad Uso Agricolo nella misura dello 0,04% della sua superficie e in Area di Ristrutturazione B-B2.2 nella misura del 38,74% della sua superficie. Inoltre, tutta la particella ***omissis*** ricade in fascia di rispetto ARAP2 ambiti di pertinenza delle aree di ricarica degli acquiferi profondi.

E' assente l'A.P.E. e non ne è richiesta la sua redazione trattandosi di fabbricato ricompreso al punto 2 lettera g) Appendice A - D.M. 26/06/2015 Linee Guida APE che recita "immobili venduti al rustico cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici" risultando il fabbricato

al rustico (sottoposto a consistente ristrutturazione) e privo di impianto termico.

d) *Certificato di Idoneità Statica*

Il fabbricato è privo di certificato di idoneità statica essendo di vecchia edificazione.

e) *Documentazione Tecnica e Amministrativa in materia di Installazione di Impianti*

Non è stata reperita alcuna documentazione tecnica ed amministrativa in materia di installazione di impianti e si evidenzia che è assente l'impianto termico e che gli impianti idro-fognario interni ed elettrico sono in corso di trasformazione.

f) *Documentazione Fotografica Esterna ed Interna*

Il sottoscritto ha effettuato n. 32 fotografie a colori esterne ed interne del fabbricato pignorato.

3. STATO OCCUPATIVO

All'atto di sopralluogo di accertamento dello stato di fatto dell'immobile pignorato, esperito dal sottoscritto in data 26-09-2024 ed intestato in piena proprietà alla ██████████ ***omissis*** esso è risultato libero da persone ed occupato in parte da masserizie. Agli atti non risulta che in capo all'immobile pignorato vi siano contratti registrati a favore di terzi aventi data certa antecedente il giorno 12/01/2024 di notifica di pignoramento.

4. PROVENIENZA

a) *Atto di provenienza*

Rogito notaio Anna Maria PRIMA di Asti del ***omissis***.

b) *Trascrizione di accettazione del titolo ereditario*

Non ricorre il caso di eredità.

c) *Passaggi di proprietà anteriori al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento*

Alla ██████████ ***omissis*** l'immobile pignorato è pervenuto con rogito di compravendita, notaio Anna Maria PRIMA di Asti del ***omissis*** dalla ██████████ ***omissis***, ██████████
omissis

Alla ██████████ ***omissis*** l'immobile pignorato pervenne per la quota di metà in forza di

successione in morte del ████████ *****omissis*****, deceduto ████████ denuncia presentata a Torino il *****omissis***** e trascritta presso Conservatoria dei RR.II. di Asti il 05/07/1984 ai *****omissis***** e per la rimanente quota di metà in forza di successione in morte della ████████ *****omissis*****, deceduta ████████ denuncia presentata ad Asti il 10/10/1988 al n. *****omissis*****.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1. *Formalità trascritte nei Registri Immobiliari, Vincoli o Oneri che resteranno a carico dell'acquirente*

Sul terreno d'insidenza del fabbricato pignorato grava la costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio per l'accesso e recesso alla e dalla strada comunale di Gorzano a favore dei terreni particelle *****omissis***** e dei fabbricati *****omissis***** in forza di rogito notaio G. GILI di Asti del *****omissis***** registrato ad Asti il *****omissis***** e trascritto in Asti il 05/03/2013 ai nn. *****omissis*****, che al punto 4) prescrive inoltre che le spese di manutenzione della strada di passaggio realizzanda sarebbero state sostenute in parti uguali fra le suddette proprietà servente e dominante.

L'immobile pignorato *****omissis***** non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità e di indivisibilità, non è assoggettato a diritti demaniali e non è gravato da servitù pubblica.

- *domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche*

Assenti.

- *regime patrimoniale, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma C.C.*

Non ricorre il caso.

- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, obbligazioni derivanti da*

convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione

Non risulta l'esistenza di atti di asservimento urbanistico, né di cessione di cubatura né di convenzioni urbanistiche non ancora adempiute.

Esistono limiti urbanistici all'edificabilità in quanto l'immobile pignorato ricade in:

- Area Agricola Speciale nella misura del 61,22% della sua superficie, assoggettata all'inedificabilità normata dall'art. 45 N.T.A. di P.R.G.C. ed utilizzabile per il calcolo delle volumetrie se non ancora gravate dal vincolo *non aedificandi*;
- Area Destinata ad Uso Agricolo nella misura dello 0,04% della sua superficie, assoggettata all'edificabilità normata dall'art. 45 N.T.A. di P.R.G.C. ed utilizzabile per il calcolo delle volumetrie se non ancora gravata dal vincolo *non aedificandi*;
- Area di Ristrutturazione B-B2.2 nella misura del 38,74% della sua superficie, assoggettata ai sensi dell'art. 35 N.T.A. di P.R.G.C a interventi su fabbricati residenziali e su attrezzature rurali quali manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché ristrutturazione urbanistica ed ampliamento. Inoltre, come normate ai sensi dell'art. 36 N.T.A. di P.R.G.C. sono ammesse la residenza rurale e le attrezzature quali fienili, stalle, serre, magazzini in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli nonché intervento di nuova costruzione di attrezzature rurali.
- fascia di rispetto ARAP2 nella misura dello 100,00% della sua superficie, quali ambiti di pertinenza delle aree di ricarica degli acquiferi profondi, in cui sono esclusi usi del suolo od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante.

Non risultano esservi diritti di prelazione sul bene pignorato.

- **altri pesi o limitazioni d'uso**

Non risultano pesi o limitazioni d'uso ulteriori alla servitù e agli oneri descritti al precedente paragrafo sulle formalità trascritte.

- **pendenza attuale delle cause relative a domande trascritte se risultanti dai RR. II.**

Non risulta esservi alcuna pendenza attuale.

5.2. **Formalità, vincoli e oneri precedenti e successivi al pignoramento**

- **iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora**

gravanti

per il fabbricato residenziale ***omissis***

- iscrizione Reg. Part n. ***omissis*** per ipoteca volontaria da concessione di garanzia di mutuo fondiario del ***omissis*** notaio Anna Maria Prima di Asti a favore di ***omissis*** per l'intera proprietà contro ***omissis***, nata il ***omissis*** ad **██████████** ***omissis***, per capitale 54.000,00 € totale 91.800,00 € durata 20 anni;
- nota di trascrizione del ***omissis*** per pignoramento immobiliare del ***omissis*** a favore di ***omissis*** per l'intera proprietà contro ***omissis***, nata il ***omissis*** ad **██████████** ***omissis***.

5.3. **Immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020**

Non ricorre il caso.

6. **CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'immobile pignorato non è ricompreso in Condominio.

7. **VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**

a) **Regolarità Edilizia, Urbanistica e Catastale dei Beni:**

L'immobile pignorato è di vecchia costruzione ed è stato oggetto di trasformazione:

- 1) su Concessione Edilizia n. ***omissis***, il cui progetto, lasciando invariato il piano terra, assentiva al piano primo la realizzazione di camera, di disimpegno e di bagno; in difformità dal progetto assentito però non venne realizzato il disimpegno per cui, di conseguenza, l'antistante camera progettata è stata chiamata in realtà a svolgere tale funzione di disimpegno nel rispetto della normativa d'igiene edilizia. Tale pratica edilizia non fu seguita da richiesta e da rilascio del certificato di Abitabilità.
- 2) in data 10/10/2012 venne depositata S.C.I.A. ***omissis*** per costruzione di muretti di recinzione di contenimento e di realizzazione di nuova strada di accesso, interessanti anche la confinante proprietà ***omissis***. Dal confronto dell'accertato stato di fatto con l'elaborato grafico allegato alla suddetta S.C.I.A. e relativamente al solo immobile pignorato, si evince che in difformità dal progetto depositato in posizione intermedia al terreno d'insidenza pignorato e trasversalmente sono stati costruiti una recinzione metallica su bassa zoccolatura cementizia e n. 3 pilastri in cemento armato, allineati in posizione tale da costituire sostegno per futuri adiacenti cancello pedonale e cancello carrabile evidenziati in colore rosso in luogo del progettato muretto cementizio di recinzione, emergente cm 60 dal piano campagna con soprastante rete metallica, con interposto accesso carraio evidenziato in colore giallo nell'Allegato In detto allegato sono rappresentati in colore azzurro le opere in progetto afferenti la proprietà confinate ***omissis***.
- 3) in assenza di assenso comunale l'avvenuta demolizione della tramezzatura del piano terra abitativo e la costruzione di locale latrina sotto il portico, come si evince dal confronto dello stato di fatto accertato rispetto a quanto riportato graficamente dalla planimetria catastale d'impianto, di cui a denuncia presentata in data ***omissis*** e dall'indicazione "piano terreno invariato" riportata nella Sezione A-A dell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. ***omissis***

Quindi si attesta la non regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato pignorato.

Le suddette difformità delle opere eseguite rispetto a quanto assentito e delle opere interne eseguite in assenza di titolo sono ritenute sanabili mediante Permesso di Costruire a Sanatoria, ai sensi dell'art. 36bis D.P.R. 380/2001 che contempla la corresponsione dell'oblazione stimata ai sensi comma 2 art. 36 in 1.400,00 €, comunque da definirsi da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

L'avvenuta costruzione di latrina interna al portico non risulta sanabile in quanto ha altezza utile interna di 1,90 m. inferiore alla minima sanitaria richiesta per locali sanitari ed accessori. Pertanto il corpo latrina dovrà essere demolito affrontandone la spesa stimata in 800,00 € _

Il sottoscritto ha accertato che le attuali visura e planimetria catastali risultano non regolari in quanto difformi dallo stato di fatto accertato

b) Dichiarazione di Agibilità dello stabile

Non risulta essere stata rilasciata certificazione di Agibilità in quanto fabbricato di vecchia costruzione per di più sottoposto a successivi, ed ancora in corso, interventi edilizi abusivi, tali da farne comunque decadere la validità nel caso di una sua eventuale presenza.

c) Vincoli tesi ad espropriazione

Non ricorre il caso.

d) Potenzialità edificatoria del Bene, Indici di Edificabilità, Cessioni di Cubatura

Il fabbricato residenziale ed il relativo terreno d'insidenza ricadono in

1. Area Agricola Speciale coltivata a prato, dall'indice di edificabilità del 0,02 mc/mq, stimata nella superficie di circa 110 mq ed assoggettata all'inedificabilità, normata dall'art. 45 N.T.A. di P.R.G.C., ed utilizzabile per il calcolo delle volumetrie se non ancora gravate dal vincolo *non aedificandi*, tale da produrre una potenziale volumetria edificabile di mq 110 x 0,02 mc/mq = 2,20 mc; comunque non cedibile in quanto relativa a terreno asservito a fabbricato già edificato.
2. Area Destinata ad Uso Agricolo non coltivata, dall'indice di edificabilità dello 0,00 mc/mq,

stimata nella superficie di circa 36 mq ed assoggettata all'edificabilità normata dall'art. 45 N.T.A. di P.R.G.C. ed utilizzabile per il calcolo delle volumetrie se non ancora gravata dal vincolo *non aedificandi*, tale da produrre comunque una potenziale volumetria edificabile di:
mq 36 x 0,00 mc/mq = 0,00 mc;

3. Area di Ristrutturazione B-B2.2 stimata nella superficie di 354,47 mq, priva di indice di edificabilità ed assoggettata ai sensi dell'art. 35 N.T.A. di P.R.G.C a interventi su fabbricati residenziali e su attrezzature rurali nonchè ai sensi dell'art. 36 N.T.A. di P.R.G.C. all'ammissione della residenza rurale e delle attrezzature in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli oltre agli interventi di nuova costruzione delle attrezzature rurali. Dovendosi rispettare la distanza di mt 5,00 da confini e da fabbricati di mt 10,00 e misurando la striscia del terreno d'insidenza la larghezza massima di circa 10,00 mt, di fatto l'unica possibilità edificatoria sarebbe la chiusura del portico e suo prolungamento addossato a confinante fabbricato, tale da costituire nuova volumetria di ampliamento. Ai sensi dell'art. 35 N.T.A. è possibile ampliare *"20% del volume del fabbricato residenziale...con un massimo di mc 300 e di 3 mc/mq densità fondiaria; 75 mc sono comunque consentiti esclusivamente per l'ampliamento delle destinazioni già residenziali..."*. Pertanto risulta:

- volume fabbricato residenziale = mq 39,50 x 5,80 m = 229,10 mc x 20% = 45,82 mc
- volume ampliamento fabbricato assentibile = 229,10 mc x 20% = 45,82 mc < 75 mc comunque consentiti;
- volume ampliabile fabbricato = 75 mc.

E' stato accertata la presenza di abusivismo edilizio di cui al precedente paragrafo a).

8. CONSISTENZA

Calcolo della Superficie Commerciale dell'Immobile nello stato di fatto in cui si trova, così come risulta dall'esperito rilievo riportato sulla base dei seguenti coefficienti:

- fabbricato residenziale = superficie commerciale determinata sulla base degli Usi Locali distinguendo:

- superficie principale: superficie lorda nella misura di 1/1;

- superficie accessoria: al rustico = superficie lorda nella misura di 2/3

balcone = superficie lorda nella misura di 1/2

latrina = superficie lorda nella misura di 2/3

portico = superficie lorda nella misura di 2/3

sgombero = superficie lorda nella misura di 2/3

sottotetto = superficie lorda nella misura di 1/2

Pertanto, risulta:

- fabbricato residenziale: superficie principale = mq 38,58 x 1/1 = 38,58 mq

superficie accessoria: al rustico = mq 39,50 x 2/3 = 8,85 mq

balcone = mq 2,21 x 1/2 = 1,11 mq

portico con latrina = mq 8,46 x 2/3 = 5,64 mq

sgombero = mq 19,58 x 2/3 = 13,05 mq

sottotetto = mq 19,06 x 1/2 = 9,53 mq

sommano Superficie Commerciale del Fabbricato Residenziale = 76,76 mq

9. STIMA

a) Critério di Stima, Fonti di Informazione e Parametri utilizzati

Il metodo di stima adottato per la ricerca e la determinazione del più probabile valore medio di mercato del bene pignorato è stato quello della stima sintetica per il fabbricato residenziale.

Il suddetto metodo di stima ha percorso l'approfondita analisi delle caratteristiche del bene pignorato, come sin qui descritto, e di analoghi beni presi a confronto.

Infatti, tale metodo di stima è percorribile al verificarsi delle seguenti condizioni:

- l'esistenza nello stesso mercato di beni simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, al bene oggetto di valutazione;
- la conoscenza di recenti valori di mercato simili da assumere a confronto;

- l'esistenza di un comune elemento di confronto (parametro) tra il bene oggetto di stima e quelli simili presi a confronto.

Pertanto, assunto a parametro il metro quadrato, è stato ricercato il valore unitario derivandolo dalla media delle più recenti valutazioni di compravendita di immobili avvenute nella zona, aventi caratteristiche analoghe a quelle del bene pignorato oggetto di stima. Tali valori unitari sono poi stati applicati alle superfici commerciali, a loro volta definite nella consistenza al precedente punto 8.

Infine, considerato che dalle indagini svolte:

- a) l'attuale locale mercato immobiliare per abitazioni civili unifamiliari ubicate in analoghi zona e contesto, della stessa vetustà e tipologia di civile abitazione, di identiche caratteristiche edilizie ed energetiche indica in circa 480,00-720,00 €/mq il valore medio di mercato per abitazioni unifamiliari in condizioni normali;

b) Determinazione del più probabile valore di mercato del diritto pignorato

- a) fabbricato residenziale: Superficie Commerciale = 76,76 mq

$$\text{Valore Commerciale} = 480,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Valore Complessivo} = \text{mq } 76,76 \times 480,00 \text{ €/mq} = 36.844,80 \text{ €}$$

Tale Valore Complessivo di 36.844,80 € è stato poi assoggettato ai seguenti adeguamenti e correzioni:

- riduzione per assenza garanzia di vizi e oneri occulti = -5%
- stato di generale di conservazione scadente = -10%
- riduzione per assenza impianto termico = -20%
- riduzione per incompleti impianti idrico-fognario ed elettrico al piano terra = -5%
- riduzione per oblazione abusivismo edilizio = -1.400,00 €;
- riduzione per demolizione latrina in portico = -800,00 €;
- spese tecniche per sanatoria abusivismo edilizio = 1.500,00 €

per cui risulta:

$$\text{Valore Complessivo} [36.844,80 \text{ €} - (5+10+20+5)\%] - (1.400,00+800,00+1.500,00) \text{ €} =$$

=18.406,88 € arrotondato al più **probabile Valore Medio di Mercato del Fabbriato** =

18.410,00 € (diconsì diciottomilaquattrocentodieci/00).

c) Stato detentivo del bene pignorato

Il bene pignorato è libero in quanto in pieno possesso della sola eredità giacente esecutata.

d) Quota del bene pignorato

La quota del bene pignorato è di 1/1.

10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile pignorato non è locato.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

a) Possibilità di divisibilità dell'immobile pignorato

Non ricorre il caso in quanto l'immobile è pignorato per l'intero.

b) Ipotesi di divisione in natura o con conguaglio dell'immobile pignorato

L'immobile pignorato, nonostante sia costituito da due distinti corpi aventi accesso dal cortile sud, viene ritenuto non comodamente e non vantaggiosamente divisibile sia perchè il corpo accessorio adibito a sgombero renderebbe meno appetibile l'acquisto del corpo residenziale sia perchè verrebbero a costituirsi loro reciproche servitù di passaggio e di affaccio con conseguente riduzione dei singoli valori di mercato, tali da rendere più economicamente vantaggiosa la vendita in unico lotto.

c) Possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile

Non ricorre il caso in quanto l'immobile è pignorato per l'intero.

Quanto sopra esposto in assolvimento dell'incarico affidato al sottoscritto.

Si allega copia privacy del presente elaborato di stima

Asti, 02-04-2025

il c.t.u.