



TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 73/2023 R.G.E

promossa da

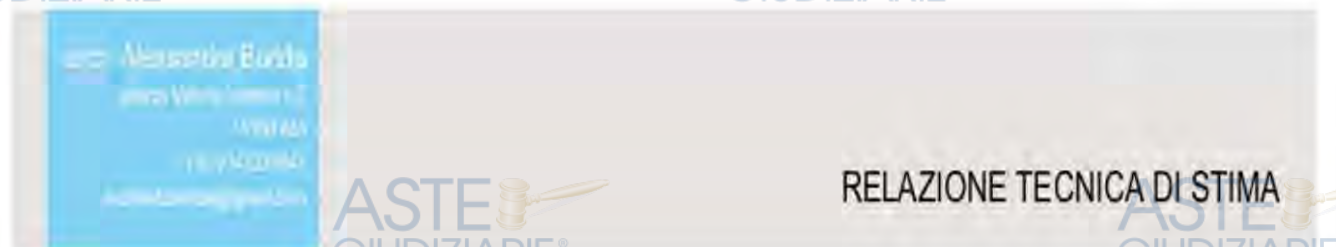
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	creditore procedente
Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	creditore intervenuto
Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	

contro

Sig. XXXXXXXXXXXXXXX	debitore esecutato
Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	

GIUDICE ESECUZIONE: Dott.sa Paola AMISANO

C.T.U: Arch. Alessandra BODDA





INDICE



PERIZIA DI STIMA (pag.1-74)

1. PREMESSA	pag. 2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI	pag. 2
3. RISPOSTE AI QUESITI	pag. 3

ALLEGATI (pag.1-150)



1. PREMESSA

Convocata dal Presidente Giudice dell'Esecuzione per il conferimento di incarico riguardante la relazione tecnica di stima, la sottoscritta arch. Alessandra Bodda, nata ad Asti il 16/03/1977, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Asti al n. 395, con studio in Asti, piazza Vittorio Veneto n. 7, il giorno 23/11/2023 compariva dinnanzi al Presidente Giudice dell'Esecuzione per il giuramento di rito.

Informata della natura delle indagini, la sottoscritta accettava l'incarico e gli venivano posti i quesiti esplicitati al *Punto 3*).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 07/12/2023 veniva dato inizio alle operazioni peritali, con l'invio di PEC all'avvocato incaricato.

In data 07/12/2023 veniva inviata all'Agenzia delle Entrate la richiesta di verifica esistenza contratti di affitto.

In data 07/12/2023 e 08/12/2023 la sottoscritta reperiva presso la banca dati dell' Agenzia del Territorio le necessarie visure, mappe e planimetrie.

In data 08/12/2023 venivano eseguite le ispezioni ipotecarie di aggiornamento presso gli archivi informatizzati dell'*Agenzia del Territorio di Asti Conservatoria dei Registri Immobiliari*.

In data 09/12/2023 veniva inviata comunicazione con raccomandata AR al debitore esecutato della data del sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, invitando a consentire l'accesso all'immobile e ad essere presente al sopralluogo.

In data 08/12/2023 veniva presentata richiesta per assistenza della Forza Pubblica, che veniva autorizzata in data 11/12/2023.

In data 09/12/2023 veniva richiesto il certificato di destinazione urbanistica per i lotti oggetto di esecuzione.

In data 11/12/2023 veniva inviata al Comune di Asti la domanda di accesso agli atti per la consultazione dei precedenti edilizi.

Nella medesima data veniva richiesta copia del Decreto di Trasferimento presso il Tribunale di Asti.

In data 14/12/2023 venivano richiesti gli atti di provenienza all'Archivio Notarile di Asti.

In data 09/01/2024 veniva eseguito il sopralluogo presso il compendio pignorato con l'assistenza della Forza Pubblica.



In data 17/01/2024 veniva presentata la variazione toponomastica per la correzione del numero civico dell'unità abitativa (prot. AT0002276 del 18/01/2024).

In data 18/01/2024 si ricevevano dal Comune di Asti i precedenti edilizi sull'immobile e la normativa locale, richiesti per verificare mediante l'esame della documentazione (Piano Regolatore Generale Comunale, Norme Tecniche di Attuazione e relativa cartografia) la conformità alle autorizzazioni.

In data 19/01/2024 e 26/01/24 venivano discusse con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico e con gli Uffici competenti del Comune di Asti le specifiche per la sanatoria dell'immobile e le problematiche dei terreni annessi.

In data 23/01/2024 veniva effettuata la ricerca delle quotazioni di mercato nelle banche dati disponibili ed in data 29/01/2024 veniva effettuata ricerca di mercato nell'area di riferimento.

In data 31/01/2024 venivano eseguiti gli aggiornamenti delle visure catastali prima della consegna dell'elaborato peritale.

Al termine delle operazioni descritte, eseguiti gli opportuni rilievi ed espletate le procedure tecniche amministrative, la scrivente C.T.U. si poneva in condizioni di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.





3. RISPOSTE AI QUESITI

Con riferimento a quanto indicato nell'incarico, si riporta quanto segue:

RISPOSTA AL QUESITO 1)

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

La sottoscritta ha provveduto ad avvisare con lettera raccomandata A/R del 09/12/2023 il debitore esecutato dell'inizio delle operazioni peritali e della data del sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto di stima.

La raccomandata veniva rinviata al mittente per compiuta giacenza.

La scrivente provvedeva a richiedere verifica dell'indirizzo di residenza, che veniva confermato dal Comune di Asti con Certificato di residenza del 14/12/2023 riportato all'Allegato 7).

Il rilievo dei locali veniva eseguito in data 09/01/2024 con l'assistenza della Forza Pubblica, secondo l'autorizzazione del G.E del 11/12/2023.

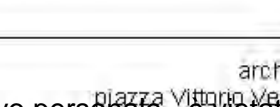
RISPOSTA AL QUESITO 2)

"Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e.





omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi";



Si è verificata la completezza della documentazione di cui all' art. 567 2° comma, mediante l'esame dei certificati catastali, delle visure effettuate presso la Conservatoria e della Relazione Notarile allegata.

La sottoscritta ha provveduto, con richiesta di una nuova Ispezione Ipotecaria presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Asti, a verificare eventuali variazioni rispetto alla data dei documenti forniti dagli Avvocati incaricati.



Trascrizioni ed Iscrizioni



Dalla ricerca effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità pregiudizievoli nel ventennio preso in esame:

[Ispezione del 08/12/2024]



A carico del Sig. [REDACTED] :



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]



Atti di provenienza riportati integralmente all'Allegato "B"

Di seguito vengono elencati gli estremi degli atti di provenienza ed atti pubblici reperiti per il compendio immobiliare oggetto di indagine:

Per i seguenti beni siti in Asti, Fraz. Mombarone:

- NCEU Comune Asti- Fg. 2 part. 334, fraz. Mombarone 60A;
- NCT Comune Asti- Fg. 2 part. 335;
- NCT Comune Asti- Fg. 2 part. 647;
- NCT Comune Asti- Fg. 2 part. 779.

- DECRETO DI TRASFERIMENTO del 17.07.2006
Rep. 2128 Trascrizione 6469.1/2006
Tribunale di Asti
Sede Asti

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 03.01.1970
Rep. 12836 Raccolta 8072
Rogante Notaio Dott. Giovanni Massano
Sede Asti

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 21.08.1971
Rep. 13529 Raccolta 8557
Rogante Notaio Dott. Giovanni Massano
Sede Asti

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 14.11.1972
Rep. 14030 Raccolta 8895
Rogante Notaio Dott. Giovanni Massano
Sede Asti

Informazioni su certificato destinazione urbanistica, omissioni fiscalmente rilevanti, mappe censuarie

E' stato richiesto agli Uffici Comunali di Asti il *Certificato di Destinazione Urbanistica*, in quanto l'esecuzione immobiliare ha per oggetto un'unità abitativa residenziale e tre terreni limitrofi.

Si è verificata la serie continua delle trascrizioni ex art. 2650 C.C. da cui non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

È stato eseguito un controllo degli estratti di mappa e delle visure catastali dei beni oggetto di indagine, per verificare le consistenze, i passaggi di proprietà e la rispondenza allo stato di fatto della situazione catastale.

Sono state richieste visure aggiornate, storiche e per immobile, nonché le planimetrie e gli estratti di mappa.

La documentazione di cui sopra viene riportata agli *Allegati 4 (Estratto di mappa) – Allegato 5 (Planimetrie catastali) – Allegato "C" (Visure)*.

Dichiarazione notarile

Si riporta a seguire la *Dichiarazione Notarile redatta in data 3 maggio 2023 dal Notaio XXXXXXXXXX XXXX in XXXXXX, sul compendio immobiliare oggetto di procedura.*

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002).

Procedura esecutiva a carico di:

- XXXXXXXX XXXXXXXX Nato il XXXXXX a XXXXXX (AT) Codice fiscale XXXXXXXXXX

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 03/04/2023 Numero di repertorio 1263 notificato da UNEP TRIBUNALE ASTI trascritto il 19/04/2023 ai nn. 3548/2875 a favore di XXXXXXXXXX

XXXXXX XXXX Sede ASTI Codice fiscale XXXXXXXXXXX sui seguenti immobili:

- XXXXXXX XXXXXXX piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in ASTI Sezione Urbana AT Foglia 2 Particella 334 Natura A3 Consistenza 7 vani Indirizzo FRAZIONE MOMBARONE n. 24 (***)Nota)
- XXXXXXX XXXXXXX piena proprietà 1/1 su Terreno in ASTI Sezione ASTI Foglio 2 Particella 779 di are 15 ca 34
- XXXXXXX XXXXXXX piena proprietà 1/1 su Terreno in ASTI Sezione ASTI Foglio 2 Particella 647 di are 6 ca 20
- XXXXXXX XXXXXXX piena proprietà 1/1 su Terreno in ASTI Sezione ASTI Foglio 2 Particella 335 di are 19 ca 60

Il Notaio Dott. XXXXXXXXXXX XXXX, Notaio in XXXXXX, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Asti-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quarto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 19/04/2023, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- **A XXXXXX XXXXXX**, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Asti sezione Urbana AT Foglio 2 Particella 334, Asti Foglio 2 Particella 335 Particella 647 Particella 779 a pervenuta per atto di **decreto di trasferimento immobili del 17/07/2006** Numero di repertorio 2128 TRIBUNALE DI ASTI ASTI trascritto il 14/08/2006 nn. 9617/6469 da potere di XXXXXX XXXXX Nato il XXXXXXX a ASTI Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
- **A XXXXXX XXXXX** gli immobili sono pervenuti:
 - **quanto alla quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Asti sezione Urbana AT Foglio 2 Particella 335**, per acquisto fattone con atto del 03/01/1970 notaio Giovanni Massano di Asti, rep. 12836, trascritto al n. 116/1970, da potere di XXXXX XXXX, nata ad Asti il 23/12/1924 e di XXXXX XXXX, nata ad Asti il 17/05/1903.
 - **quanto alla quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Asti sezione Urbana AT Foglia 2 Particella 334** (su cui insiste il fabbricato p.la 334 e da cui deriva la p.la 779), per acquisto fattone con atto del 21/10/1971 notaio Giovanni Massano di Asti, rep.

ASTE
GIUDIZIARIE

13529, trascritto al n.4866/1971 da potere XXXXX XXXXXX, nato a Torino il 20/03/1937

ASTE
GIUDIZIARIE

- **quanto alla quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Asti sezione Urbana AT Foglio 2 Particella 647**, per acquisto fattone con atto del 14/11/1972 notaio Giovanni Massano di Asti, rep. 14030, trascritto al n. 6601/1972, da potere di XXXXX XXXX, nata ad Asti il 23/12/1924.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE

- **ISCRIZIONE NN. 13264/2966 del 28/11/2006 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 20/11/2006 Numero di repertorio 14737 Notaio BATTAGLIA ANDREA Sede XXXXXX (AT)

A favore di XXXXXXXX XXXXX Sede XXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXX (Domicilio ipotecario eletto XXXXX, XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXX),

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

contro XXXXXXXX XXXXXXXX Nato il XXXXXX a XXXXXX (AT) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX capitale [REDACTED] Totale [REDACTED] Durata 20 anni Grava su Asti sezione Urbana AT Foglio 2 Particella 334, Asti Sezione ASTI Foglio 2 Particella 335 Particella 647 Particella 779

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- **ISCRIZIONE NN. 8491/1044 del 24/10/2013 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 22/10/2013 Numero di repertorio 13170/4296 Notaio STUFFO MARIA LUISA Sede CANALE (CN)

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX XXX Sede ASTI Codice fiscale XXXXXXXXXXXX (Domicilio ipotecario eletto XXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXX XXXXXXXX Nato il XXXXXX a XXXXXX (AT) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX capitale [REDACTED] Totale E [REDACTED] Durata 25 anni

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Grava su Asti sezione Urbana AT Foglio 2 Particella 334, Asti Sezione ASTI Foglio 2 Particella 334 Particella 335 Particella 647 Particella 779

- **ISCRIZIONE NN. 1373/184 del 15/02/2022 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 10/02/2022 Numero di repertorio

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

1181/1022 emesso da XXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXX

A favore di XXXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXXXXXXX Sede XXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXX (Domicilio ipotecario eletto XXXXXXXXXXXXXXXX XXX),

contro XXXXXXXX XXXXXXXX Nato il XXXXXX a XXXXXX (AT) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX capitale [REDACTED] Totale [REDACTED] Grava su Asti sezione Urbana AT Foglio 2 Particella 334, Asti Sezione ASTI Foglio 2 Particella 335 Particella 647 Particella 779

- **TRASCRIZIONE NN. 3548/2875 del 19/04/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/04/2023 Numero di repertorio 1263 emesso da UNEP TRIBUNALE ASTI Sede ASTI

A favore di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXX Sede ASTI Codice fiscale XXXXXXXXXXXX (Richiedente: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXX CODICE FISCALE XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX),

contro XXXXXXXX XXXXXXXX Nato il XXXXXX a XXXXXX (AT) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

Grava su Asti sezione Urbana AT Foglio 2 Particella 334, Asti Sezione ASTI Foglio 2 Particella 335 Particella 647 Particella 779

Il Notaio XXXXXXXXXXXX XXXX

CERTIFICA

ed attesta che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 19/04/2023, risulta essere censito

- **Catasto terreni di ASTI Sezione ASTI Foglio 2 Particella 335 Seminativo Classe 4**
Superficie are 19 ea 60 Reddito dominicale lire 7.840 Reddito agrario lire 7.840
in ditta a: XXXXXXXX XXXXXXXX Nato il XXXXXX a XXXXXX (AT) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietà 1/1
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1977
- **Catasto terreni di ASTI Sezione ASTI Foglio 2 Particella 647 Bosco Ceduo Classe 1**
Superficie are 6 ca 20 Reddito dominicale lire 1.860 Reddito agrario lire 930

in ditta a: XXXXXXX XXXXXXX Nato il XXXXXX a XXXXXX (AT) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietà. 1/1

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1977 - Annotazioni: *ris. atti pass interni non esist.

- **Catasto terreni di ASTI Sezione ASTI Foglio 2 Particella 779 Seminativo Classe 4** Superficie are 15 ca 34 Reddito dominicale lire 6.136 Reddito agrario lire 6.136

in ditta a: XXXXXXX XXXXXXX Nato il XXXXXX a XXXXXX (AT) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: TIPO MAPPALE del 04/02/1991 in atti dal 19/01/1994 FRZ.-SC N. 40/91 (n. 385.1/1991)

- **Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 2 Particella 334 Natura A3 Classe 5** Consistenza 7 vani Totale: 130 mq Totale escluse aree scoperte 130 mq Rendita catastale Euro 300,06 Indirizzo FRAZIONE MOMBARONE Piano T

in ditta a: XXXXXXX XXXXXXX Nato il XXXXXX a XXXXXX (AT) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 12/11/1990 in atti dal 03/03/1992 (n. 270.1/1990)

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

*(***Nota) Si precisa che come indicato in risposta al Quesito 6) il numero civico corretto dell'unità immobiliare è Fraz. Mombarone 60 A.*

Situazione riscontrata e difformità rilevate

Si relaziona all'Ill.mo G.E che durante la verifica urbanistica dei beni oggetto di procedura **sono emerse rilevanti difformità**, che sono state verificate e discusse con gli Uffici Comunali con più appuntamenti in modo da relazionare correttamente la situazione riscontrata, dopo aver effettuato le dovute verifiche.

Trattasi di :

- **difformità relative all'unità immobiliare** (di destinazioni d'uso e planimetriche) **che sono regolarizzabili** come spiegato in dettaglio al Quesito 8),

- **difformità per esecuzione di operazioni di movimento terra** sui lotti oggetto di esecuzione, **che non sono state autorizzate** come da documentazione riportata al Quesito 8) e per le quali è stata inviata una lettera di diffida dagli Uffici Comunali.

Tali opere non possono essere sanate e regolarizzate, come emerso dal confronto con i Responsabili dell'Ufficio Tecnico, **in quanto si tratta di opere eseguite in area SIC, sito di interesse comunitario.**

Si rileva che la scrivente CTU ha discusso questa tematica con gli Uffici con documentazione fotografica eseguita ed ortofoto fornite dall'Ufficio Tecnico comunale. Pertanto tali documenti sono sufficienti per accertare che le opere sono state "eseguite", perché chiaramente visibili sulle viste dall'alto, ma la scrivente CTU deve riferire all'Ill.mo G.E che **per avere precisa contezza dell'entità dei ripristini e delle aree che ricadono nei lotti oggetto di procedura sarebbe a rigore necessario un ri-confinamento dei lotti con misurazione dei dislivelli esistenti**, operazioni che possono essere eseguite da un geometra con apposito strumento di misurazione topografica, con ulteriore relativa consulenza di un geologo per le movimentazioni ed i ripristini.

Pertanto trattasi di incarichi specifici e particolari ad altri professionisti, **legati alla particolare situazione riscontrata**, esclusi dalla perizia di stima, che non sono eseguibili senza relativa autorizzazione, per costi e prestazioni.

L'ufficio tecnico comunale infatti richiederebbe, se fosse presentata una pratica sui lotti ed in considerazione delle suddette opere eseguite in difformità, la redazione di un preciso piano quotato dei terreni prima dell'esecuzione dei lavori ed il rilievo completo di tutti i movimenti terra eseguiti con le rispettive sezioni, in modo da calcolare con precisione le differenze di quota ed i movimenti di terra, per poter procedere ai ripristini.

Si deve riferire per completezza che tali operazioni sono molto esose e pertanto, considerato il valore dei lotti nonché delle spese da sostenersi per i ripristini che ne abbattano purtroppo il basso valore, poichè le spese superano il valore dei beni, la scrivente CTU ritiene che **l'esame visivo e sovrapposizione fotogrammetrica** sia in primo luogo esaustiva per dare contezza della situazione riscontrata, seppure con le approssimazioni di cui sopra, **al fine di non gravare la procedura di ulteriori spese, salvo diverse decisioni o valutazioni dell' Ill.mo G.E per le quali si rimane a disposizione.**

Pertanto la perizia che segue verrà redatta esponendo in maniera analitica tutte le informazioni ed i dati reperibili, segnalando all'Ill.mo G.E che le spese per le operazioni di ripristino di cui trattasi al **Quesito 8)** devono essere invece necessariamente presunte per le motivazioni sopraindicate.

Documenti acquisiti o prodotti dalla C.T.U.

Si riporta una tabella riassuntiva di tutti i documenti acquisiti o prodotti:

Allegato 1	Localizzazione dei beni
Allegato 2	Documentazione fotografica
Allegato 3	Estratti di P.R.G.C Comune di Asti (AT)
Allegato 4	Estratto di mappa Fg.2 part.le 334-335-647-779 – Comune di Asti (AT)
Allegato 5	Planimetrie catastali <ul style="list-style-type: none"> • NCEU Comune Asti- Fg. 2 part. 334, fraz. Mombarone 60A;
Allegato 6	Ispezione ipotecaria di aggiornamento del 08/12/2023
Allegato 7	Residenza, Stato di famiglia, Estratto atto di matrimonio
Allegato 8	Verbale di sopralluogo del 09/01/2024
Allegato 9	Attestato di prestazione energetica n. 2024_101374_0004 del 24/01/2024
Allegato 10	Certificato di destinazione urbanistica del 14/12/2023
Allegato "A"	Elaborati grafici <ul style="list-style-type: none"> • TAV_01 Planimetria di inquadramento–Scala 1:1000, • TAV_02 Fg. 2 part.334 Pianta piano terra– Scala 1:100, • TAV_03 Fg. 2 part.334 Planimetria generale– Scala 1:200, • TAV_04 Fg. 2 part.334 Calcolo superfici commerciali – Scala 1:200
Allegato "B"	Atti di provenienza: <ul style="list-style-type: none"> • DECRETO DI TRASFERIMENTO del 17.07.2006 Rep.2128 Trascrizione 6469.1/2006 Tribunale di Asti Sede Asti • ATTO DI COMPRAVENDITA del 03.01.1970 Rep. 12836 Raccolta 8072 Rogante Notaio Dott. Giovanni Massano Sede Asti • ATTO DI COMPRAVENDITA del 21.10.1971 Rep. 13529 Raccolta 8557 Rogante Notaio Dott. Giovanni Massano Sede Asti • ATTO DI COMPRAVENDITA del 14.11.1972 Rep. 14030 Raccolta 8895 Rogante Notaio Dott. Giovanni Massano Sede Asti
Allegato "C"	Visure: <ul style="list-style-type: none"> • NCEU Comune Asti- Fg. 2 part. 334, fraz. Mombarone 60A; • NCT Comune Asti- Fg. 2 part. 334 (ente urbano);

	<ul style="list-style-type: none"> • NCT Comune Asti- Fg. 2 part. 335; • NCT Comune Asti- Fg. 2 part. 647; • NCT Comune Asti- Fg. 2 part. 779.
Allegato "D"	<p>PRECEDENTI EDILIZI</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concessione in sanatoria del 15/03/1994 n.8832 • Autorizzazione edilizia in sanatoria del 09/08/1993 n. 150 • DIA 1006/2009 del 16/07/20229 • AC 1005/2009 Autorizzazione Paesaggistica del 16/07/2009 • DIA 567/2010 del 29/04/2010 • AC 568/2010 Autorizzazione Paesaggistica del 24/04/2010 • Comunicazioni di diffida all'esecuzione delle opere
Allegato "E"	<p>VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Riscontro della ricerca Pec Agenzia delle Entrate del 15/12/2023

RISPOSTA AL QUESITO 3)

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

PREMESSA

Nell’atto di pignoramento rep. 1263 del 03/04/2023 trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Asti Reg. gen. 3548 Reg. part. 2875 in data 19/04/2023 sono stati individuati i seguente beni, siti in Asti, Fraz. Mombarone:

- NCEU Comune Asti- Fg. 2 part. 334, fraz. Mombarone 60 A*;
- NCT Comune Asti- Fg. 2 part. 335;
- NCT Comune Asti- Fg. 2 part. 647;
- NCT Comune Asti- Fg. 2 part. 779.

NOTA: Si specifica che nell’atto di pignoramento come indicato al Quesito 6) della perizia a cui si rimanda era indicato erroneamente fraz. Mombarone 24, in effetti da verifica e da variazione toponomastica eseguita il numero civico corretto è ad oggi fraz. Mombarone 60 A.



Foto 1: Estratto di mappa con individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di procedura



Foto 2: Localizzazione della frazione Mombarone rispetto al centro abitato di Asti

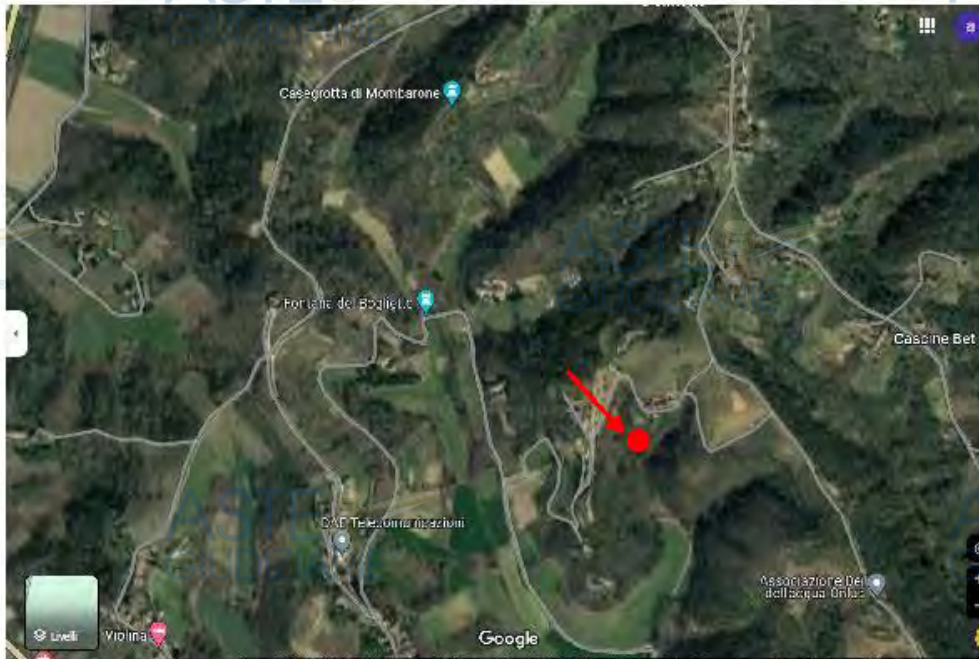


Foto 3: Localizzazione del compendio in Frazione Mombarone 60a su stradale



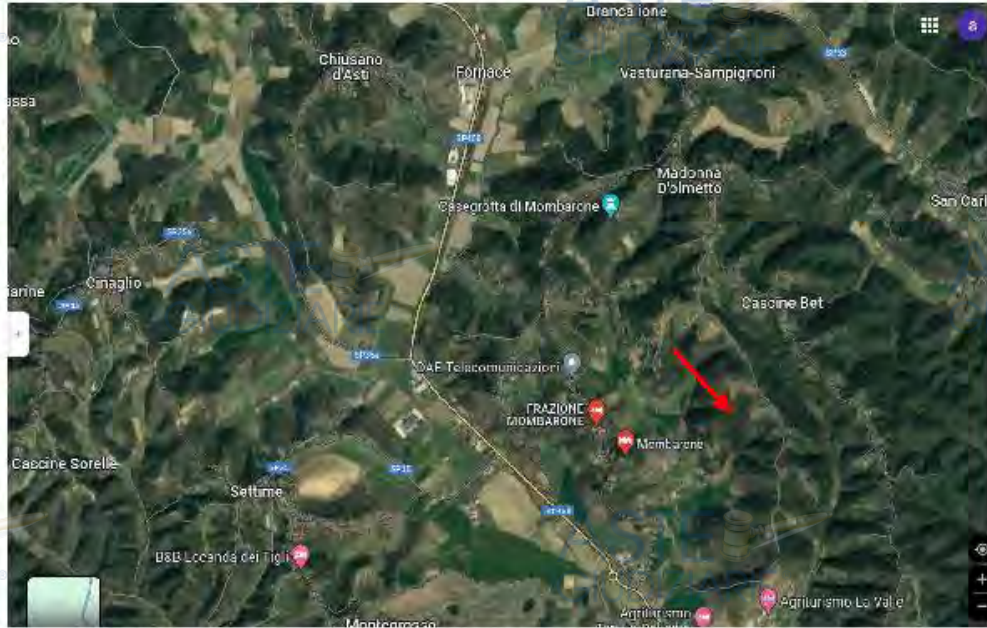


Foto 4: Localizzazione del compendio in Frazione Mombarone 60a su stradale



Foto 5: Localizzazione del compendio in Frazione Mombarone 60a su mappa

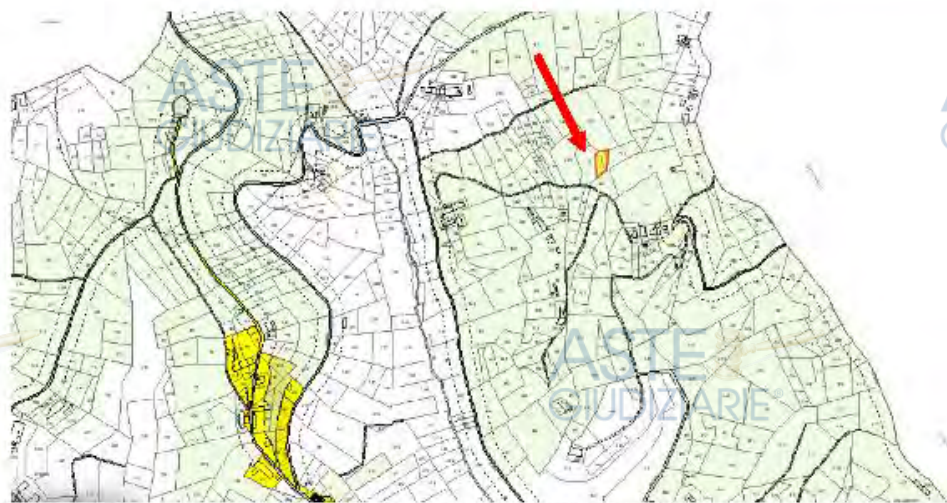


Foto 6: Localizzazione del compendio in Frazione Mombarone 60a su mappa (quadro d'insieme)





Foto 7: Estratto di mappa catastale con individuazione del fabbricato e dei terreni

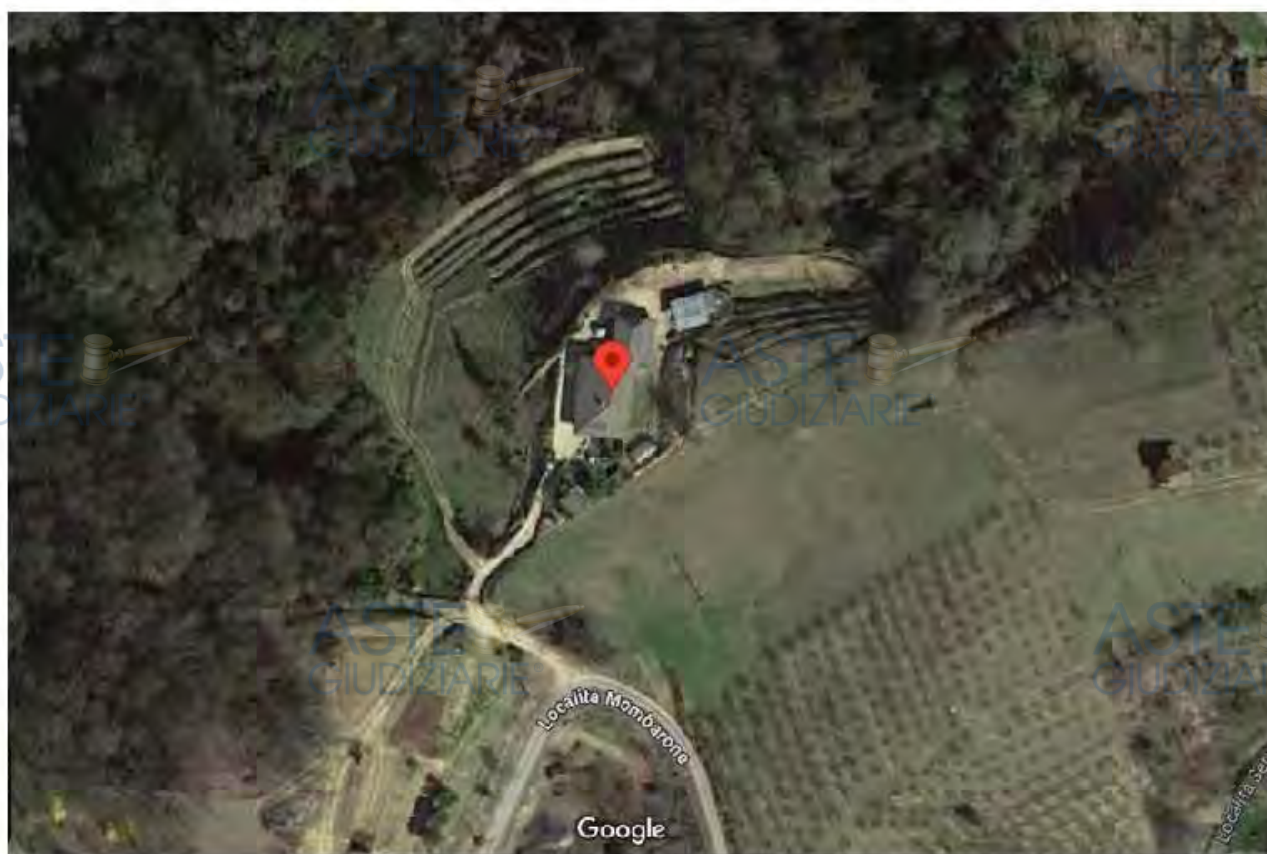


Foto 8: Vista aerea dell'immobile con i lotti adiacenti

Foglio 2 Particella 334 (A/3) Fraz. Mombarone 60A

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in fraz. Mombarone 60A e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

<u>Intestatario:</u>	XXXXXX XXXXXX nato a XXXXX il XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U. Comune Asti (AT) Fg.2 Part.334	2	A/3	5	7 vani	€ 300,06	Totale: 130 mq Totale escluse aree scoperte: 130 mq	Fraz. Mombarone 60 A Piano T

In merito alle coerenze della particella 334 si riferisce quanto segue:

- **A nord** confina con le particelle 303 del Fg. 2 (di altra proprietà),
- **A sud** confina con le particelle 645 del Fg. 2 (di altra proprietà),
- **Ad est** confina con le particelle 779 del Fg. 2 (oggetto di questa procedura esecutiva immobiliare),
- **Ad ovest** confina con le particelle 335 del Fg. 2 (oggetto di questa procedura esecutiva immobiliare),

Descrizione dell'unità abitativa

Trattasi di unità abitativa residenziale sita nella collocazione evidenziata nella vista aerea nella Foto 8) in frazione Mombarone 60 A nel Comune di Asti.

Trattasi di frazione del comune astigiano, collocata a nord est rispetto al centro abitato ed in particolare di un'unità immobiliare sita in una zona isolata della frazione di Mombarone su una collina, alla quale si accede unicamente con una lunga strada sterrata.

L'accesso eseguito con l'ausilio della Forza Pubblica è stato reso difficoltoso anche per questa circostanza, in quanto è necessaria una vettura che abbia le caratteristiche per transitare sullo sterrato, poiché il tratto di strada sterrata a partire dalla strada asfaltata è molto lungo e soprattutto l'ultimo tratto presenta una forte pendenza e necessita di un veicolo adatto, infatti l'ultimo tratto di strada per accedere all'immobile è stato fatto a piedi.

Nella foto aerea riportata a seguire si vede la collocazione dell'immobile, evidenziata con la freccia rossa e le strade che portano all'immobile.

Si deve evidenziare che le strade asfaltate si fermano in prossimità delle due frecce blu e che il resto del percorso fino all'unità immobiliare è realizzato con strada in battuto di terra, non asfaltata, con l'ultimo tratto fortemente sconnesso, in quanto l'ultimo tratto di strada che si vede nella foto aerea è in salita ed ha una minima larghezza.



Foto 9: Vista aerea con indicazione dell'immobile con freccia rossa.
Con la freccia blu viene indicata l'ultima strada asfaltata in entrambe le direzioni.
Le strade per accedere al fabbricato, dalla freccia blu alla rossa, sono interamente sterrate

Si accede all'unità immobiliare dopo aver varcato un cancello manuale, con un stradina in salita pavimentata con blocchetti e sotto il piccolo portico vi è la porta di ingresso all'unità abitativa.

Il fabbricato si sviluppa tutto su un solo piano, senza spazio cantinato sottostante e con un sottotetto non accessibile, in quanto l'ultimo solaio è piano e senza botole di accesso allo spazio fra tetto ed ultima soletta.

La struttura è realizzata con fondazioni continue in cemento armato perimetrali e per muri di spina.

Gli elementi verticali sono costituiti da murature di mattoni aventi funzione portante, sia sul perimetro che per i muri interni.

La soletta di sottotetto è realizzata con elementi in laterocemento con travetti prefabbricati, inseriti alle estremità in cordoli o travi in cemento armato.

Il tetto è realizzato con manto in tegole e struttura in legno.



Foto 10 : Vista dall'alto dell'immobile

L'unità immobiliare, il cui rilievo è riportato all'Allegato A Elaborati grafici Tav.02, è così composta:

Al piano terra:

- Porticato di ingresso,
- Ingresso,
- Cucina,
- Camera 1,
- Camera 2,
- Camera 3,
- Bagno 1,
- Bagno 2,
- Disimpegno 1,
- Disimpegno 2,
- Disimpegno 3,
- Ripostiglio
- Autorimessa,
- Centrale termica.

Il porticato di ingresso è ampio 5 metri quadrati e da accesso alla porta di ingresso dell'unità immobiliare.

L'ingresso è ampio 5 metri quadrati ed ha una finestra verso l'esterno, oltre alla porta di ingresso.

La cucina è dotata di una portafinestra verso l'esterno e di una finestra sotto il porticato ed è ampia 18 metri quadrati, con un'altezza interna di 2.80 metri.

La camera 1 è dotata di una finestra ed è ampia 15 metri quadrati, con un'altezza interna di 2.80 metri.

La camera 2 è dotata di una finestra verso sud ed è ampia 12 metri quadrati, con un'altezza interna di 3 metri.

La camera 3 è dotata di una finestra verso ovest ed è ampia 13 metri quadrati, con un'altezza interna di 3 metri.

Dalla camera 3 si accede al piccolo bagno senza finestra, ampio 2 metri quadrati, che ad oggi risulta essere senza la porta, in quanto è stata unicamente installata la mascherina.

Il bagno 1 è dotato di una finestra ed è ampio 8 metri quadrati, con un'altezza interna di 3 metri.

Esistono poi 3 disimpegni di dimensioni differenti nella distribuzione della casa.

Il disimpegno 1 non ha finestre ed è ampio 6 metri quadrati, con un'altezza interna di 2.80 metri.

Il disimpegno 2 non ha finestre ed è ampio 10 metri quadrati, con un'altezza interna di 2.80 metri.

Il disimpegno 3 non ha finestre ed è ampio 3 metri quadrati, con un'altezza interna di 3 metri.

La sala è un ampio locale a cui si accede dal disimpegno 2, è dotata di due finestre ed una portafinestra ed è ampia 24 metri quadrati, con un'altezza interna di 2.80 metri.

In essa vi è un camino realizzato con parti in muratura.

Il ripostiglio è un piccolo vano di 3 metri quadrati con un'altezza interna di 3 metri ed un piccolo finestrino su retro.

Dall'esterno dell'unità immobiliare, si accede con ampi portoni alla rimessa/autorimessa di 25 metri quadrati con adiacente centrale termica di 10 metri quadrati, nella quale è collocata la caldaia.

L'autorimessa ha un'altezza interna di 3.05 metri mentre la centrale termica ha un'altezza interna di 2.95 metri.

Nel cortile del fabbricato esiste poi una piccola tettoia visibile nella Foto 43 della Documentazione Fotografica Allegato 2), con annesso un forno a legna.

Si riassumono a seguire le caratteristiche dei locali ed i riferimenti alla documentazione fotografica riportata all'Allegato 2).

Piano terra	Cucina	Sup.	18,42	Foto 17-18-19
Piano terra	Camera 1	Sup.	15,52	Foto 21-22
Piano terra	Camera 2	Sup.	11,92	Foto 29-30

Piano terra	Camera 3	Sup.	13,13	Foto 31-32
Piano terra	Sala	Sup.	23,96	Foto 25-26
Piano terra	Ingresso	Sup.	5,07	Foto 20
Piano terra	Disimpegno 1	Sup.	6,3	Foto 23
Piano terra	Disimpegno 2	Sup.	9,99	Foto 24
Piano terra	Disimpegno 3	Sup.	2,99	Foto 21
Piano terra	Bagno 1	Sup.	8,29	Foto 27-28
Piano terra	Bagno 2	Sup.	2,38	Foto 33-34
Piano terra	Ripostiglio	Sup.	3,34	Foto 35-36
Piano terra	Porticato	Sup.	5,02	Foto 1-2
Piano terra	Autonmessa	Sup.	25,2	Foto 37
Piano terra	Centrale termica	Sup.	9,85	Foto 38

AREA DEL LOTTO IDENTIFICATO AL FG.2 PART. 334

Il fabbricato è dotato di un'area di pertinenza identificata dall'ente urbano della particella 334 del Foglio 2, visibile nell'estratto di mappa riportato all'Allegato 4), pari a 756 metri quadrati, ai quali si sottraggono i circa 200 metri quadrati del sedime fabbricato.

I metri quadrati del lotto rimanenti, escluso il fabbricato, sono quindi circa 550.

Trattasi pertanto di una vasta area di terreno, che scende dalla quota dove è stata edificata l'unità immobiliare verso la strada sterrata che è tracciata a quota più bassa, con porzioni di lotto oggetto anche di movimenti di terra, che sono da verificare, come relazionato ai successivi paragrafi anche per i terreni limitrofi e specificato in dettaglio a Quesito 8) al quale si rimanda.

Esiste una tettoia con annesso forno a legna nelle immediate vicinanze della casa e visibile dalla Foto 43-44 della Documentazione Fotografica Allegato 2) ed un muro che è realizzato come prosecuzione del muro esterno della casa sul lato est, anch'esso visibile nella Documentazione Fotografica Allegato 2).

Nella foto aerea a seguire è possibile vedere il mappale 334 in vista aerea.

Trattasi di una sovrapposizione effettuata dalla CTU per comprendere l'andamento dei lotti, pertanto tale sovrapposizione grafica è indicativa ma molto utile per comprendere l'andamento delle strade e l'accessibilità ai lotti oggetto di procedura.

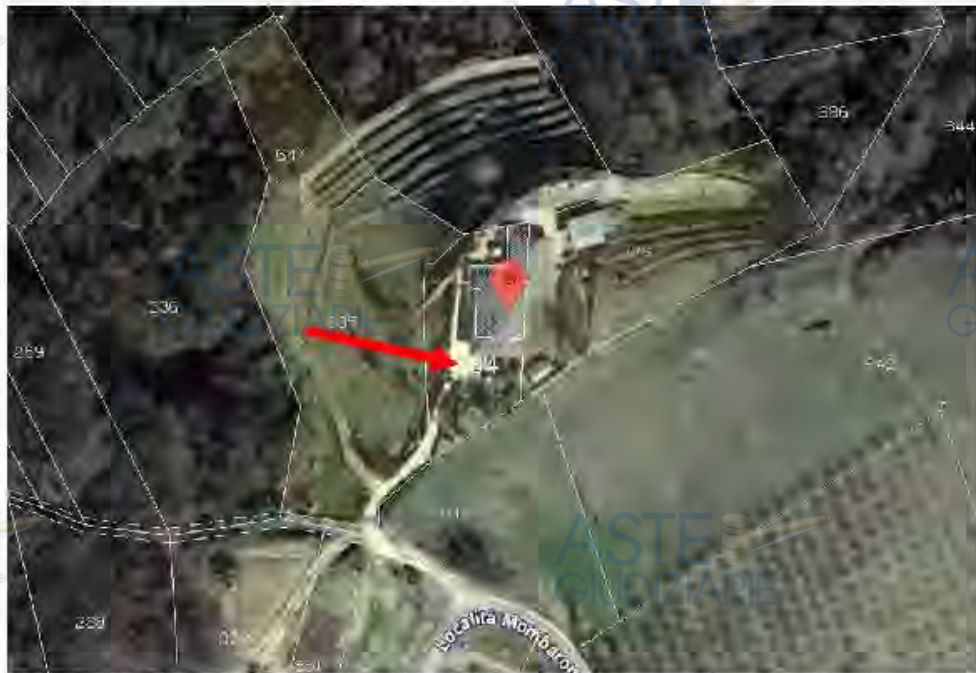


Foto 11: Vista dall'alto del lotto 334 su cui si colloca l'unità immobiliare

IMPIANTI TECNOLOGICI

Ad oggi nell'unità immobiliare sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto elettrico con prese e punti luce in tutti i locali. Sono presenti vari fili che corrono a vista pertanto dovrà essere eseguita una verifica normativa relativa alla situazione del suddetto impianto al fine di verificarne la rispondenza alla norma ed individuare gli eventuali interventi di adeguamento,
- Impianto di riscaldamento realizzato con caldaia a GPL e con una caldaia a legna a cui si aggiungono il camino nella sala ed il camino nella cucina.
Non è stata rinvenuta nessuna documentazione dell'impianto né in sito, né sul catasto impianti termici, pertanto l'attestato di prestazione energetica riportato all'Allegato 9) avrà valenza fino al 31/12/25, in quanto non essendo l'impianto in regola con i controlli di Legge esso non può avere valenza decennale.
- Impianto di condizionamento con macchine esterne posizionate sul prospetto sul retro e split in alcune camere interne di vecchia installazione,
- Impianto solare termico per la produzione acqua calda sanitaria posizionato sulla falda verso l'ingresso dell'unità abitativa e visibile nella Documentazione Fotografica Allegato 2).
- Impianto idrosanitario con attacchi carico/scarico acqua e reflui nei due servizi igienici e nella cucina.

I sanitari sono di tipologia a terra di vecchia installazione.

L'attacco della lavatrice è nel bagno 1.

- L'unità immobiliare non risulta collegata alla rete gas metano, in quanto la rete non arriva in quella collocazione della frazione di Mombarone,
- L'unità immobiliare non risulta collegata ad oggi alla rete telefonica,
- L'unità immobiliare non risulta collegata alla strada pubblica con strada asfaltata, in quanto è presente un lungo tratto di strada sterrata a partire dalla strada asfaltata, che soprattutto nell'ultimo tratto richiede l'utilizzo di un veicolo adatto allo sterrato, considerate le difficoltà di accesso che si sono verificate per il sopralluogo in sito, per la strada sconnessa e per l'ultimo tratto a forte pendenza.

STATO DELLE FINITURE

Lo stato delle finiture è medio/basso per tutto l'immobile.

Si evidenzia che:

- Le murature interne sono intonacate e tinteggiate con tinta bianca o di vario colore;
 - Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle ceramiche come anche i rivestimenti a parete dei servizi igienici,
 - Il pavimento dell'autorimessa/rimessa è in battuto come anche la centrale termica adiacente,
 - Le porte interne sono in legno con pannellatura in vetro,
 - Non esistono balconi,
 - La lattoneria è realizzata in lamiera verniciata,
 - I serramenti sono in legno con vetro semplice di vecchia installazione e persiane in legno,
 - Il teito necessita di lavori di manutenzione per quanto concerne il manto in tegole, per quanto è visibile da terra,
 - La soletta sopra il piano terra è realizzata con elementi di laterocemento con travetti prefabbricati inseriti alle estremità in cordoli o travi in cemento armato ma non vi sono pratiche edilizie presentate per la sua realizzazione.
- Esiste un documento allegato alla pratica di condono che consiste nella certificazione statica redatta dal professionista incaricato in data 23.07.1992 che dovrà essere aggiornato allo stato attuale nell'ambito del permesso di costruire in sanatoria di cui si tratta al quesito 8) al quale si rimanda.
- La verifica di conformità strutturale dovrà essere eseguita per tutto l'edificio con i relativi collaudi e pratiche annesse.
- I sanitari dei servizi igienici sono di tipologia a terra di vecchia installazione.

- Sono stati rilevati alcuni fenomeni di umidità e di efflorescenze saline soprattutto nelle murature perimetrali a contatto con il terreno, come anche alcuni fenomeni di umidità negli angoli dei soffitti dovute ad un inesistente isolamento delle strutture.
- Si rilevano inoltre alcune cavillature nelle murature.

Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile è mediocre e necessita di lavori di manutenzione ed adeguamento, per rendere l'unità immobiliare abitabile in maniera confortevole.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

Si riporta a seguire una tabella in cui vengono riportate le superfici interne utili calpestabili dei locali.

DETTAGLIO SUPERFICI CALPESTABILI		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano terra	Cucina	18,42
Piano terra	Camera 1	15,52
Piano terra	Camera 2	11,92
Piano terra	Camera 3	13,13
Piano terra	Sala	23,96
Piano terra	Ingresso	5,07
Piano terra	Disimpegno 1	6,3
Piano terra	Disimpegno 2	9,99
Piano terra	Disimpegno 3	2,99
Piano terra	Bagno 1	8,29
Piano terra	Bagno 2	2,38
Piano terra	Ripostiglio	3,34
Piano terra	Porticato di ingresso	5,02
Piano terra	Autorimessa/rimessa	25,20
Piano terra	Locale tecnico (Centrale termica)	9,85
Piano terra	Area netta lotto (escluso sedime casa)	554,25

Riassunto superfici calpestabili		
Σ	Locali abitativi	82,95
Σ	Locali abitativi di "servizio" (disimpegni, bagni, rip. etc)	38,36
Σ	Porticato di ingresso	5,02
Σ	Autorimessa/rimessa	25,20
Σ	Locale tecnico (Centrale termica)	9,85
Σ	Area netta lotto (escluso sedime casa)	554,25

Riassumendo i dati sopra riportati, la superficie interna utile calpestabile:

- dei locali abitativi è pari a 82,95 mq,
- dei locali abitativi di "servizio" (bagni, disimpegno, ingressi etc.) è pari a 38,36 mq,
- la superficie del porticato di ingresso è pari a 5,02 mq,
- la superficie dell'autorimessa/rimessa è pari a 25,20 mq,
- la superficie del locale tecnico centrale termica è pari a 25,20 mq,
- l'area netta del lotto (escluso il sedime della casa) è pari a 554,25 mq,

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale per l'unità abitativa in oggetto.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' ABITATIVA				
Destinazione		Superficie lorda (mq)	% di calcolo applicata	Superficie raggugiata (mq)
P. terra	Superficie residenziale lorda (100%)	153,20	100	153,20
P. terra	Superficie portico (35%)	6,54	35	2,29
P. terra	Superficie autorimessa/rimessa (35%)	30,06	35	10,52
P. terra	Superficie centrale termica (15%)	11,97	15	1,80
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq) ***				168

Nota ***: Si specifica che in tabella compaiono le superfici e le destinazioni "ad oggi", alcune delle quali dovranno essere regolarizzate come indicato al Quesito 8) in quanto non sono autorizzate per l'esecuzione di alcuni lavori eseguiti senza presentazione di pratica edilizia.

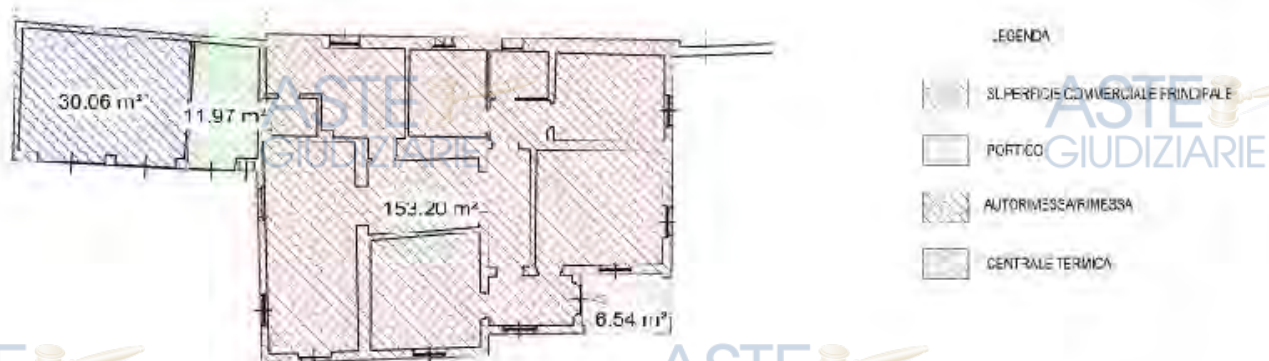
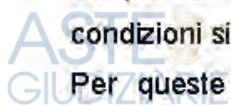


Foto 12: Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Tav_05)



Nota: Si rileva che a questa superficie commerciale si aggiungerebbero le superfici delle tettoie esistenti nei lotti adiacenti all'unità immobiliare (Fig. 2 part.le 779,647) che per le loro condizioni manutentive (visibili nella Documentazione Fotografica Allegato 2) sono da verificare e pertanto esse non vengono conteggiate di proposito nella superficie commerciale in quanto, i costi delle pratiche di sanatoria discussi con l'ufficio tecnico comunale ed i costi dei loro adeguamenti potrebbero facilmente implicare una maggiore convenienza alla loro rimozione, piuttosto che al loro mantenimento e regolarizzazione, come spiegato al Quesito 8) al quale si rimanda, anche in considerazione della massima superficie realizzabile destinata a tettoie di 60 mq, come riferito dal Responsabile dell'ufficio tecnico comunale, che implica che non tutte le tettoie esistenti ed in cattive condizioni siano di fatto regolarizzabili.



Per queste motivazioni esse non sono state conteggiate nella determinazione delle superfici commerciali, in quanto il minimo valore dei manufatti verrebbe "annullato" dalle spese per oneri da corrispondere e dalle opere di manutenzione.

Si rimanda alla Documentazione Fotografica Allegato 2) per la visione e lo stato dei suddetti manufatti.



NCT Foglio 2 Particella 335 (terreno)

Il terreno è ubicato nel Comune di Asti (AT) e risulta censito all'Agenzia del Territorio NCT, come segue:

Intestatari:	XXXXXX XXXXXX nato a XXXXX il XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX(proprietà per 1/1)				
Dati identificativi	Qualità	Classe	Area	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
NCT Comune di Asti (AT) Fg.2 Part. 335	Seminativo	4	1960 mq	€ 4,05	€ 4,05

In merito alle coerenze della particella 335 si riferisce quanto segue:

- **A nord** confina con la particella 647 del Fg. 2 (oggetto di questa procedura esecutiva immobiliare) e la particella 303 del Fg. 2 (di altra proprietà),
- **A sud** confina con le particelle 852,851,845 del Fg. 2 (di altra proprietà),
- **Ad est** confina con la particella 334 del Fg. 2 (oggetto di questa procedura esecutiva immobiliare),
- **Ad ovest** confina con la particella 336 del Fg. 2 (di altra proprietà),

Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di terreno di 1.960 metri quadrati situato nelle immediate vicinanze dell'unità residenziale descritta al paragrafo precedente a pagina 19) ed individuato nella planimetria che segue con colorazione rossa.

Dalla vista dall'alto Google Maps sono evidenti su questo lotto alcuni movimenti di terra, realizzati per modellare il terreno con altra pendenza rispetto al naturale originale declivio.

Per questa complessa situazione si rimanda al Quesito 8) in quanto questi lavori, per i quali erano state presentate due pratiche edilizie (DIA 1006/2009 del 16/07/20229 e DIA 567/2010 del 29/04/2010), non sono stati autorizzati dagli uffici comunali ed i terreni dovranno essere rimessi in pristino, dopo i dovuti accertamenti e pratiche edilizie specificate in dettaglio al sopracitato Quesito 8).

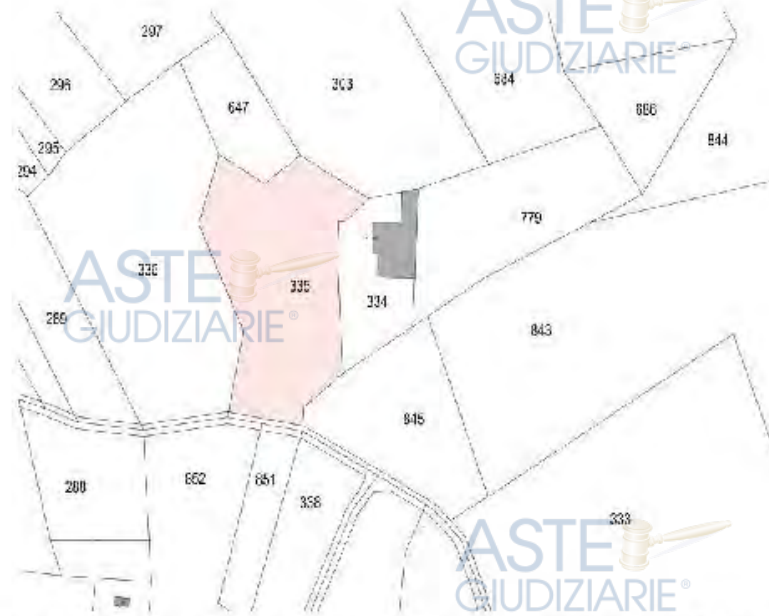


Foto 13: Estratto di mappa catastale con individuazione del terreno in oggetto (Foglio 2 Particella 335)

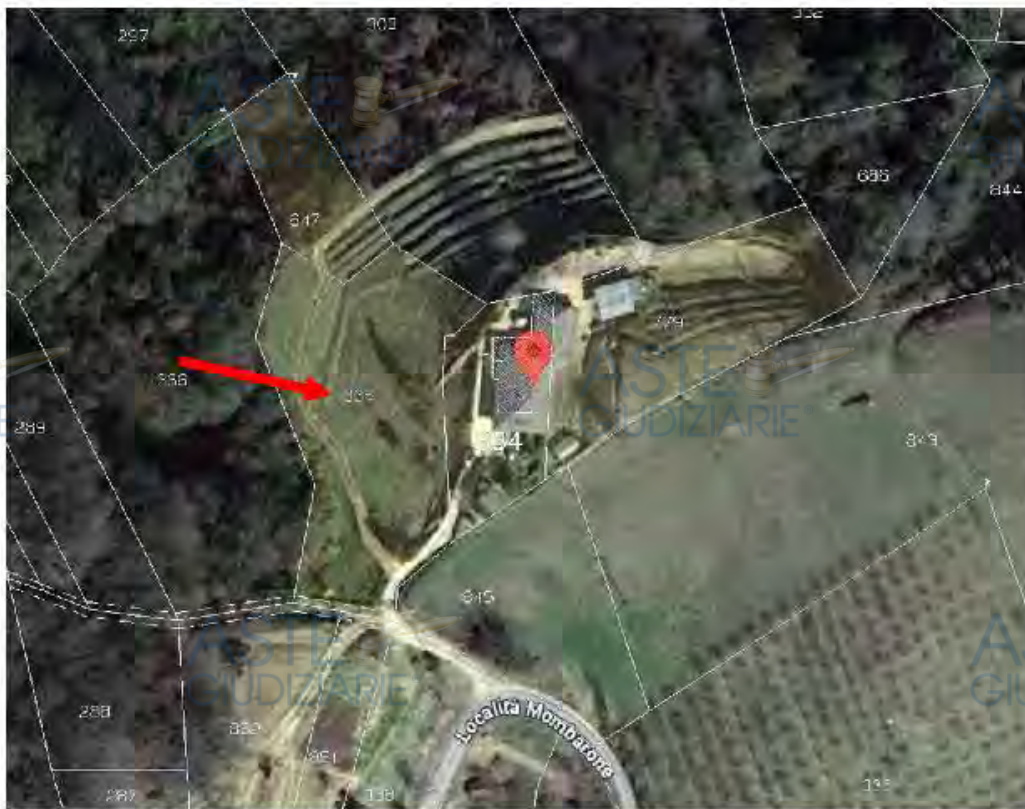
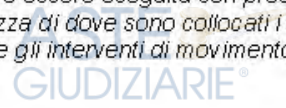


Foto 14: Sovrapposizione della mappa catastale con la vista aerea per l'individuazione del mappale 335
NOTA: Questa operazione di definizione dei confini dei lotti deve essere eseguita con procedura riconfinamento come indicato al Quesito 8) per avere una precisa contezza di dove sono collocati i confini del lotto.
Questa sovrapposizione è stata eseguita per verificare gli interventi di movimento terra sui vari lotti.



NCT Foglio 2 Particella 647 (terreno)

Il terreno è ubicato nel Comune di Asti (AT) e risulta censito all'Agenzia del Territorio NCT, come segue:

<u>Intestatari:</u>	XXXXXXXX XXXXXX nato a Xxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1)				
Dati identificativi	Qualità	Classe	Area	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
NCT Comune di Asti (AT) Fg.2 Part. 647	Bosco ceduo	1	620 mq	€ 0,96	€ 0,48

In merito alle coerenze della particella 647 si riferisce quanto segue:

- **A nord** confina con la particella 297 del Fg. 2 (di altra proprietà),
- **A sud** confina con la particella 335 del Fg. 2 (oggetto di questa procedura esecutiva immobiliare),
- **Ad est** confina con la particella 303 del Fg. 2 (di altra proprietà),
- **Ad ovest** confina con la particella 336 del Fg. 2 (di altra proprietà),

Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di terreno di 620 metri quadrati situato nelle immediate vicinanze dell'unità residenziale descritta al paragrafo precedente a pagina 19) ed individuato nella planimetria che segue con colorazione rossa.

Dalla vista dall'alto Google Maps sono evidenti movimenti di terra, che sono evidenziati nella vista aerea che segue con la freccia rossa, realizzati per modellare il terreno con altra pendenza rispetto al naturale originale declivio con la creazione di "terrazzamenti".

Per questa complessa situazione si rimanda al Quesito 8) in quanto questi lavori, per i quali erano state presentate due pratiche edilizie (DIA 1006/2009 del 16/07/20229 e DIA 567/2010 del 29/04/2010), non sono stati autorizzati dagli uffici comunali ed i terreni dovranno essere rimessi in pristino, dopo i dovuti accertamenti e pratiche edilizie specificate in dettaglio al sopracitato Quesito 8).

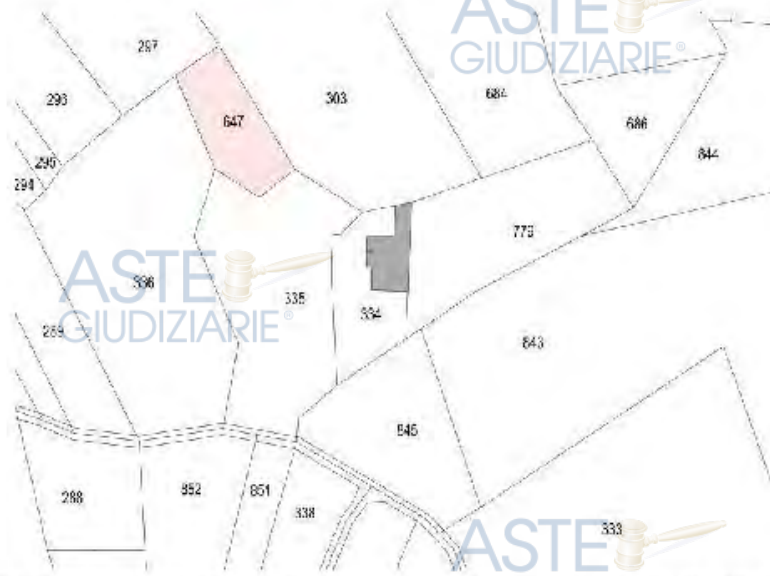


Foto 15: Estratto di mappa catastale con individuazione del terreno in oggetto (Foglio 2 Particella 647)

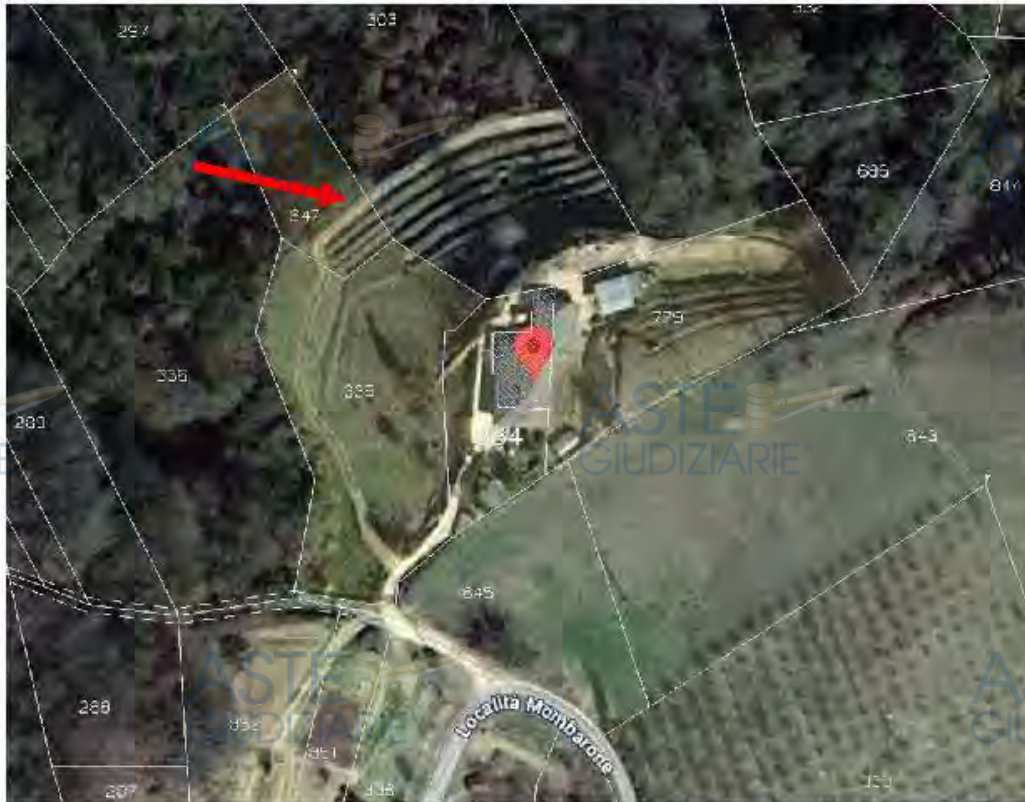


Foto 16: Sovrapposizione della mappa catastale con la vista aerea per l'individuazione del mappale 647
NOTA: Questa operazione di definizione dei confini dei lotti deve essere eseguita con procedura riconfinamento come indicato al Quesito 8) per avere una precisa contezza di dove sono collocati i confini del lotto.
Questa sovrapposizione è stata eseguita per verificare gli interventi di movimento terra sui vari lotti.



NCT Foglio 2 Particella 779 (terreno)

Il terreno è ubicato nel Comune di Asti (AT) e risulta censito all'Agenzia del Territorio NCT, come segue:

Intestatari:	XXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1)				
Dati identificativi	Qualità	Classe	Area	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
NCT Comune di Asti (AT) Fg.2 Part. 779	Seminativo	4	1534 mq	€ 3,17	€ 3,17

In merito alle coerenze della particella 779 si riferisce quanto segue:

- A nord confina con le particelle 303 e 684 del Fg. 2 (di altra proprietà),
- A sud confina con le particelle 843 e 844 del Fg. 2 (di altra proprietà),
- Ad est confina con la particella 686 del Fg. 2 (di altra proprietà),
- Ad ovest confina con la particella 334 del Fg. 2 (oggetto di questa procedura esecutiva immobiliare),

Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di terreno di 1.534 metri quadrati situato nelle immediate vicinanze dell'unità residenziale descritta al paragrafo precedente a pagina 19) ed individuato nella planimetria che segue con colorazione rossa.

Dalla vista dall'alto Google Maps sono evidenti movimenti di terra, realizzati per modellare il terreno con altra pendenza rispetto al naturale originale declivio con la creazione di "terrazzamenti".

Per questa complessa situazione si rimanda al Quesito 8) in quanto questi lavori, per i quali erano state presentate due pratiche edilizie (DIA 1006/2009 del 16/07/20229 e DIA 567/2010 del 29/04/2010), non sono stati autorizzati dagli uffici comunali ed i terreni dovranno essere rimessi in pristino dopo i dovuti accertamenti e pratiche edilizie specificate in dettaglio al sopracitato Quesito 8).

Nell'area sono presenti alcune tettoie, per il deposito legna ed attrezzature, visibili nella vista aerea riportata nella pagina seguente e nella Documentazione Fotografica Allegato 2), che per le loro condizioni manutentive sono da verificare.

Considerati i costi delle loro regolarizzazioni, resta pertanto da valutare la convenienza della rimozione delle tettoie in cattive condizioni in quanto i costi delle regolarizzazioni sono esosi a fronte dello stato delle stesse e di una loro eventuale rimozione.

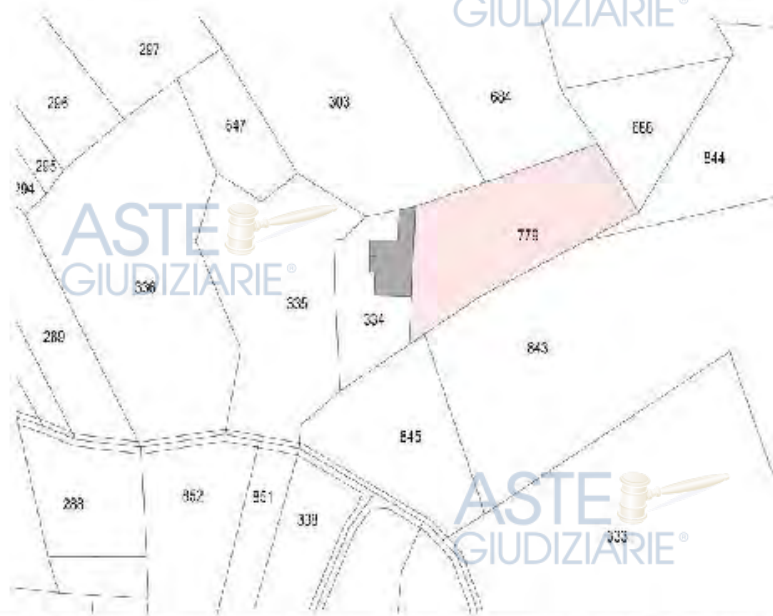


Foto 17: Estratto di mappa catastale con individuazione del terreno in oggetto (Foglio 2 Particella 779)



Foto 18: Sovrapposizione della mappa catastale con la vista aerea per l'individuazione del mappale 779

NOTA: Questa operazione di definizione dei confini dei lotti deve essere eseguita con procedura ri-confinamento come indicato al Quesito B) per avere una precisa contezza di dove sono collocati i confini del lotto. Questa sovrapposizione è stata eseguita per verificare gli interventi di movimento terra sui vari lotti.





RISPOSTA AL QUESITO 4)

“Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato”;

Come si apprende dall'estratto dell'atto di matrimonio avvenuto in data 17/09/2017 presso il Comune di Grinzane Cavour (CN), tra la Sig.ra XXXXXX XXXXXX e il Sig. XXXXXX XXXXXX, il regime patrimoniale scelto dai coniugi fu la separazione dei beni.

Alla data del 14/12/2023 del “Certificato di residenza” emesso dal Comune Asti, il Sig. XXXXXX XXXXXX risulta residente ad oggi in Fraz. Mombarone 60A Asti.

Si riporta l'estratto dell'atto di matrimonio, con certificato contestuale di residenza e stato di famiglia all'Allegato 8).



RISPOSTA AL QUESITO 5)

“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”;*

La scrivente C.T.U precisa che i dati indicati nel pignoramento hanno consentito l'identificazione del compendio immobiliare ad oggi così identificato:

- NCEU Comune Asti- Fg. 2 part. 334, fraz. Mombarone 60 A (**NOTA).
- NCT Comune Asti- Fg. 2 part. 335;
- NCT Comune Asti- Fg. 2 part. 647;
- NCT Comune Asti- Fg. 2 part. 779.

e che esiste conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento per



quanto concerne gli identificativi catastali di Foglio, particella e categoria.

(***NOTA): Per quanto concerne l'indirizzo si rileva che nell'Atto di rep. 1263 del 03/04/2023 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti Reg. gen. 3548 Reg. part. 2875 in data 19/04/2023 si riportava per l'unità immobiliare l'indirizzo errato "fraz. Mombarone numero civico 24".

All'atto di conferimento dell'incarico risultava anche dalle visure catastali effettuate un numero civico non corretto, in quanto esso non era specificato.

In effetti l'indirizzo corretto dell'unità abitativa è "fraz. Mombarone numero civico 60 A", come da Certificato di Residenza pervenuto dal Comune di Asti e secondo la variazione toponomastica presentata dalla scrivente in data 17/01/2024 (prot. n. AT0002276 del 18/01/2024 in atti dal 18/01/2024).

Trattandosi di un errore nella sola numerazione civica, il bene individuato nell'atto di pignoramento risulta comunque correttamente identificato con l'identificativo catastale di Foglio 2, particella 334.

Per quanto concerne la planimetria catastale presente ad oggi nella Banca Dati catastale dell'Agenzia del Territorio (T354212 del 12/11/1990 redatta in data 10/11/1989) riportata all'Allegato 5), si rileva che, come specificato al successivo Quesito 6), esistono alcune differenze planimetriche e di destinazione d'uso da aggiornare.

Con tale aggiornamento catastale Docfa, che dovrà essere eseguito dopo la presentazione da parte dell'aggiudicatario del permesso di costruire in sanatoria di cui si tratta in dettaglio al Quesito 8), verrà aggiornata sia la distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare che la sua eventuale consistenza.

Per i terreni, dopo le operazioni di ripristino della conformazione originaria del terreno dovranno essere presentate le variazioni colturali a catasto terreni.

RISPOSTA AL QUESITO 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";

Dal confronto fra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e la planimetria catastale in banca dati (T354212 del 12/11/1990 redatta in data 10/11/1989) è emerso che, per quanto riguarda l'immobile si evidenziano alcune differenze dovute ad un datato e non preciso rilievo, oltre che a differenze planimetriche e di destinazione d'uso, che si evidenziano dal confronto del rilievo dello stato attuale

eseguito dalla CTU con la planimetria catastale depositata.

Nella planimetria Tav_02 riportata all'Allegato A Elaborati grafici si riportano i rilievi aggiornati allo stato di fatto, eseguiti dalla scrivente.

Le differenze consistono in:

- Differenze planimetriche di tracciamento delle murature che sono state rilevate ad oggi con strumentazione digitale,
- Trasformazione della cantina indicata nella planimetria catastale sotto riportata in camera e due bagni,
- Trasformazione del bagno esistente nella planimetria catastale in camera,
- Trasformazione del deposito attrezzi in autorimessa e centrale termica con maggiori dimensioni di quanto indicato nella planimetria catastale, con relativi portoni.
- Differenze in alcune bucaure (finestre e finestrini) che esistono nella realtà e non nella planimetria catastale sul prospetto su retro.

Tali differenze, rispetto allo stato di fatto rilevato, dovranno essere aggiornate con la presentazione di una variazione catastale Docfa, che andrà ad aggiornare tutte le differenze planimetriche sopra indicate, nonché eventualmente la consistenza catastale finale che ne deriva, per l'aggiunta dei nuovi vani (bagno, autorimessa e centrale termica), che sono stati creati "in più" rispetto alla planimetria catastale del 1989.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, attualmente in banca dati dell'Agenzia del Territorio, viene riportata all'Allegato 5) ed a seguire viene riportata in estratto con evidenziazione delle differenze sopra indicate.



Foto 19: Estratto planimetria catastale con evidenza dei locali principalmente interessati dagli aggiornamenti

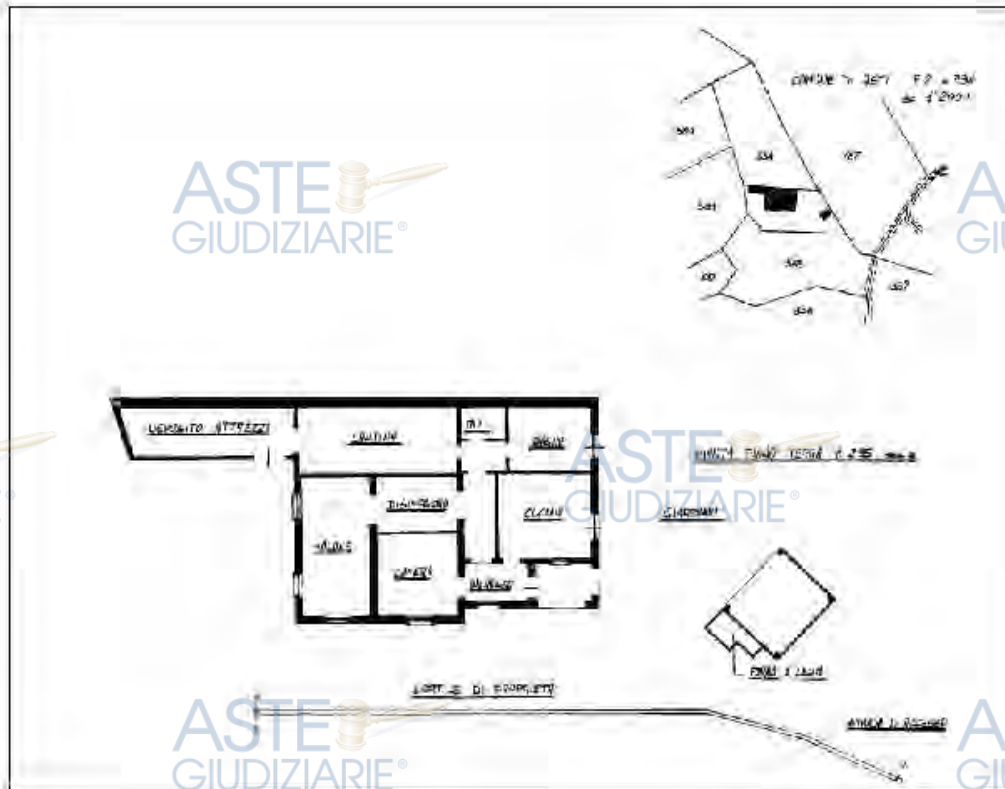


Foto 20. Estratto planimetria catastale

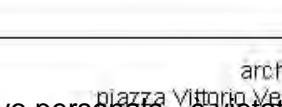
Per quanto concerne l'indirizzo, si rileva che all'atto di conferimento dell'incarico peritale risultava dalle visure catastali effettuate, un numero civico non corretto, in quanto esso non era specificato. Pertanto la scrivente CTU ha provveduto a presentare variazione toponomastica in data 17/01/2024 (prot. n. AT0002276 del 18/01/2024 in atti dal 18/01/2024) in modo da aggiornare l'indirizzo corretto dell'unità abitativa che, come da Certificato di Residenza pervenuto dal Comune di Asti, risulta essere ad oggi "fraz. Mombarone numero civico 60 A".



RISPOSTA AL QUESITO 7)

"Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale";

Dall'analisi del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Asti (AT), si apprende che il compendio immobiliare oggetto di E.I. ricade nelle seguenti zone di PRGC:



Foglio 2 particelle 334-335-779-647 Comune di Asti,

Il Comune di Asti certifica con Certificato di Destinazione Urbanistica redatto in data 14/12/2023 e che viene riportato integralmente all'Allegato 10), che i seguenti immobili:

Sezione: A Foglio: 2 Particella: 334

Sezione: A Foglio: 2 Particella: 335

Sezione: A Foglio: 2 Particella: 647

Sezione: A Foglio: 2 Particella: 779

Ricadono come segue:

Sezione: A Foglio n. 2 Particella 334 di superficie pari a Ettari: 0 are: 7 centiare: 56

• Area Agricola percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.27 e art.31 del vigente PRGC;

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

• CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

• Aree soggette a vincolo di tutela paesistica percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

• Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

• Rete Natura 2000 - Sic IT1170002 - Valmanera percentuale pari a 100%.

Sezione: A Foglio n. 2 Particella 335 di superficie pari a Ettari: 0 are: 19 centiare: 60

• Area Agricola percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.27 e art.31 del vigente PRGC;

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

• CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 54,7% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

- CLASSE_3A1 - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a 45,3% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC; inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:
 - Aree soggette a vincolo di tutela paesistica percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
 - Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
 - Rete Natura 2000 - Sic IT1170002 - Valmanera percentuale pari a 100%.

Sezione: A Foglio n. 2 Particella 647 di superficie pari a Ettari: 0 are: 6 centiare: 20

- Area Agricola percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.27 e art.31 del vigente PRGC; classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:
 - CLASSE_3A1 - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC; inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:
 - Aree soggette a vincolo di tutela paesistica percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
 - Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
 - Rete Natura 2000 - Sic IT1170002 - Valmanera percentuale pari a 100%.

Sezione: A Foglio n. 2 Particella 779 di superficie pari a Ettari: 0 are: 15 centiare: 34

- Area Agricola percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.27 e art.31 del vigente PRGC; classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:
 - CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 62,3% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
 - CLASSE_3A1 - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a 37,7% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC; inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- Aree soggette a vincolo di tutela paesistica percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
- Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
- Rete Natura 2000 - Sic IT1170002 - Valmanera percentuale pari a 100%.

Si riportano gli estratti planimetrici del PRGC e gli articoli delle norme tecniche di attuazione all'Allegato 3) della relazione tecnica di stima.

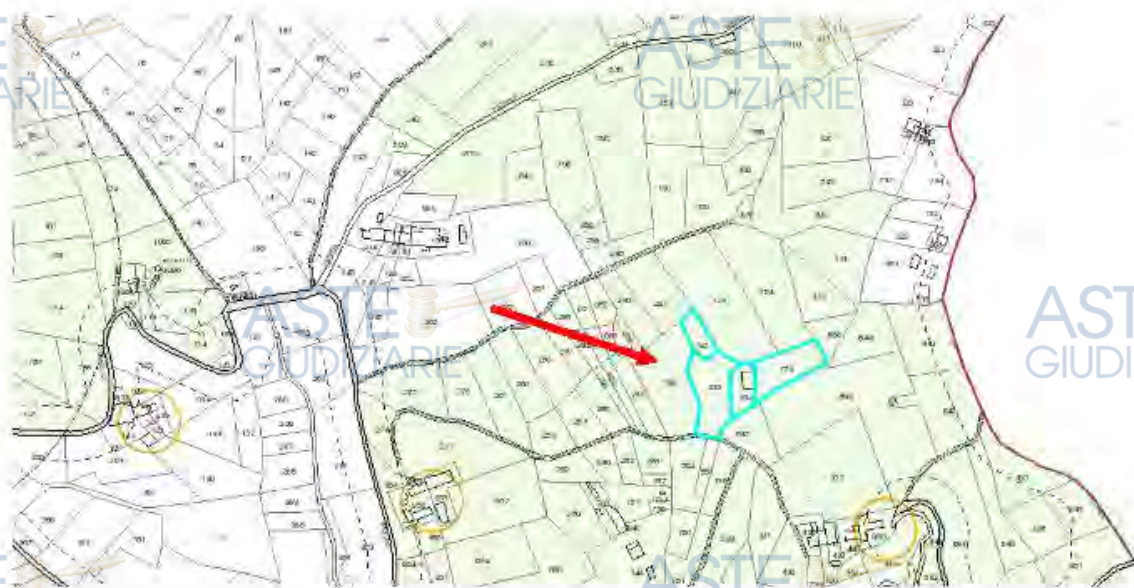


Foto 19 : Estratto PRGC Comune Asti - Area Agricola con individuazione dei lotti in loc. Mombarone

RISPOSTA AL QUESITO 8)

“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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”;

PREMESSA

Dalla ricerca di archivio effettuata presso il Comune di Asti e dai documenti forniti in seguito a richiesta di accesso agli atti del 09/12/2023 è emerso che il fabbricato ad uso residenziale di vecchia costruzione è stato realizzato senza presentazione di pratica edilizia.

Nella richiesta di condono compare una dichiarazione del proprietario del tempo che affermava di aver costruito il fabbricato in economia nell'anno 1975 con maestranze.

Il fabbricato è stato poi oggetto negli anni successivi alla sua edificazione, insieme ai terreni ad esso annessi delle seguenti pratiche, reperite negli archivi del Comune di Asti:

1. Concessione in sanatoria del 15/03/1994 n.8832 su Fg. 2 part. 334 Fraz. Mombarone per realizzazione di fabbricato ad uso residenziale ed attiguo porticato, rilasciata su domanda di condono edilizio presentata in data 30.09.1986 prot. gen.52507 da XXXXXX XXXXX,
2. Autorizzazione edilizia in sanatoria del 09/08/1993 n.150 per interventi in terreni sottoposti al vincolo per scopi idrogeologici su Fg. 2 part. 334 Fraz. Mombarone, presentata da XXXXXX XXXXX.
3. DIA 1006/2009 del 16/07/20229 per sbancamento di porzione di terreno a monte del fabbricato di civile abitazione, con riporto dello stesso nella zona a valle per il risanamento dell'edificio, presentata da XXXXXX XXXXXX ,
4. AC 1005/2009 Autorizzazione Paesaggistica del 16/07/2009 - Domanda di autorizzazione ai sensi della Legge Regionale 09/08/1989 n.45 presentata da XXXXXX XXXXXX ,
5. DIA 567/2010 del 29/04/2010 per sbancamento di porzione di terreno a monte del fabbricato di civile abitazione, con riporto dello stesso nella zona a valle per il risanamento dell'edificio, presentata da XXXXXX XXXXXX ,
6. AC 568/2010 Autorizzazione Paesaggistica del 24/04/2010 - Domanda di autorizzazione ai sensi della Legge Regionale 09/08/1989 n.45 presentata da XXXXXX XXXXXX ,

Si rileva che, nell'elenco sopra riportato, le due prime pratiche edilizie sono state presentate per il fabbricato abitativo dal Sig. XXXXXX XXXXX, mentre le ultime quattro pratiche sono state presentate dal sig. XXXXXX XXXXXX , attuale debitore esecutato, per lavori di movimento terra sui terreni annessi (NCT fg.2 part.le 335-779) e sull'ente urbano sul quale si colloca il fabbricato suddetto (NCT fg. 2 part. 334).

Si rileva, come da accertamenti effettuati con gli uffici comunali, che le pratiche aventi per oggetto i movimenti terra (DIA 1006/2009, AC 1005/2009 Autorizzazione Paesaggistica, DIA 567/2010, AC 568/2009 Autorizzazione Paesaggistica) non sono state però autorizzate come da comunicazione degli uffici comunali e pertanto gli interventi di cui ai progetti sopraindicati risultano non autorizzati.

In data 14/10/2009 infatti il Dirigente del Settore Urbanistica inviava comunicazione al Sig. XXXXXX XXXXXX e arch. XXXXX xxxx prof. gen. 90506/09 in cui si comunicava in merito agli interventi della DIA 1006/2009 che "gli interventi sono in contrasto con l'art.35 delle NTA del PRGC vigente e con l'art. 15 dell'allegato 35 bis del REC (Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola) poiché l'intervento proposto supera le alterazioni morfologiche massime consentite dagli articoli di cui sopra all'interno di un contesto territoriale non interessato da eventi franosi non indicati dalla relazione geologica depositata agli atti".

In conseguenza di quanto segnalato "si diffidava ad intraprendere le opere previste dalla DIA medesima e si comunicava che la richiesta di Autorizzazione ai sensi della L.R 45/89 presentata in data 16/07/2009, prof. gen 633335 AC 1005 veniva archiviata di ufficio".

Per la DIA 567/2010 del 29/04/2010 parimenti veniva inviata comunicazione al Sig. XXXXXX XXXXXX e arch. XXXXX xxxx prof. gen. 91121/10 in cui si comunicava che "l'intervento era in contrasto con l'art. 35 delle NTA del PRGC vigente poiché non risultano motivate le alterazioni del terreno superiori a mt 3 ed in contrasto con l'art. 15.5 dell'allegato all'art. 35 bis del REC riportante gli indirizzi operativi per gli interventi in area agricola, che prevede un'alterazione media del terreno non superiore a mt 2.

In conseguenza di quanto sopra segnalato, si diffida ad intraprendere le opere previste dalla DIA medesima".

Data la complessa situazione emersa relativa alle difformità in sito, in quanto è stato accertato anche dagli Uffici dall'esauriente documentazione fotografica aerea che tali interventi sono stati eseguiti in difformità alle comunicazioni suddette, la CTU provvedeva a richiedere confronto con l'Ufficio Tecnico comunale al fine di verificare l'eventuale possibilità di regolarizzazione di tali interventi.

In seguito a colloquio preliminare ed a successivo colloquio congiunto con il Responsabile dell'Ufficio tecnico di Asti Edilizia Privata XXXXX, con il Tecnico responsabile della pratica XXXXXX e con il responsabile dell'Ufficio Vigilanza di Asti. XXXXX, è emerso quanto segue:

PER L'UNITA' ABITATIVA RESIDENZIALE (NCEU Fg. 2 part. 334)

- 1) La pratica di condono di cui è stato oggetto il fabbricato "Concessione in sanatoria del 15/03/1994 n.8832" presenta una planimetria dichiarata ed allegata al condono stesso che non è corrispondente al rilievo dello stato di fatto ad oggi eseguito dalla CTU in sito con strumentazione digitale, in quanto oltre alle lievi differenze planimetriche, che sono dovute ad un rilievo di maggior precisione effettuato con strumentazione digitale rispetto al rilievo manuale del tempo, sono state rilevate delle evidenti differenze planimetriche, oltreché la trasformazione di destinazione d'uso di alcuni locali "accessori" in "camera e bagni".
- Esistono poi alcune differenze sulle bucatore esterne (presenza di alcune finestrate su prospetto su retro ed una finestra sotto al porticato), che nella planimetria allegata al condono non compaiono.

Inoltre è stato accertato che anche le dimensioni del deposito, esistente sul lato sinistro del fabbricato, all'epoca della richiesta di condono, erano minori di quanto ad oggi rilevato in sito. Nella planimetria della concessione edilizia in sanatoria infatti un tempo compariva un "deposito" di larghezza di manica di 2.80 metri mentre adesso al posto del "deposito" in sito si trova una "rimessa/ autorimessa" con adiacente centrale termica, con spessore di manica maggiore, pari a circa 4.30/ 4.10 metri (perché i muri non sono paralleli).

Pertanto tale porzione del fabbricato deve essere stata sicuramente rimaneggiata, successivamente alla data di domanda di condono del 30.09.1986, in un anno non precisato, con la trasformazione dell'originario "deposito" in "autorimessa/rimessa" e "centrale termica" con maggior dimensioni, in quanto in precedenza il vano aveva una minore profondità.

Inoltre l'orientamento di questa parte di fabbricato non è ortogonale, come indicato nella planimetria di condono che sotto si riporta.

Tali differenze, come anche le differenze nelle murature interne sono emerse con il rilievo digitale eseguito dalla CTU con strumentazione e vengono riassunte nella planimetria riportata alla Foto 21) che segue.

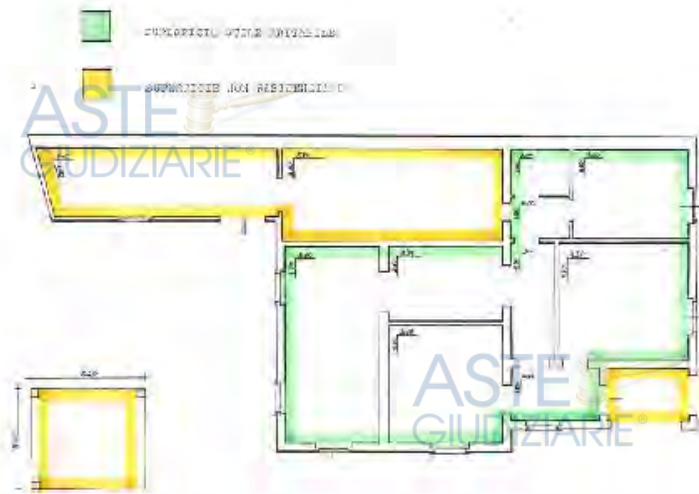
In blu nella planimetria viene rappresentato lo stato di fatto rilevato ad oggi con strumentazione, mentre in verde viene rappresentata la planimetria del 1986 allegata alla richiesta di condono, che è stata ricalcata, sebbene si deve rilevare che alcune misure indicate nella planimetria non corrispondono al disegno e pertanto si deve tenere conto di questa mancanza di precisione/errore insita nella planimetria di condono.

In ogni caso è particolarmente evidente la maggior dimensione ad oggi della porzione di fabbricato, che un tempo era destinata a "deposito" ed il lieve diverso orientamento di questa

ASTE GIUDIZIARIE

porzione, nonché le differenze di tracciamento di alcuni locali interni.

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Foto 22 : Estratto planimetria allegata alla domanda di condono del 30.09.1986

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Foto 23 : Planimetria di confronto tra rilievo stato di fatto e situazione autorizzata con evidenza del diverso tracciamento dell'ex deposito

ASTE GIUDIZIARIE

Esiste poi una tettoia vicino all'unità immobiliare con annesso forno, che era presumibilmente indicata già nella planimetria di condono come "porticato", alla quale è stato addossato un forno.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

PER I MAPPALI LIMITROFI (NCT Fg. 2 part.le 335, 647,779)

- 2) Per quanto concerne i lotti limitrofi oggetto di esecuzione immobiliare ed in parte anche la particella 334 sulla quale vi è l'unità abitativa residenziale, essi sono stati oggetto di denunce di inizio attività per operazioni di movimento terra (DIA 1006/2009 del 16/07/20229 e DIA 567/2010 del 29/04/2010) , tese alla realizzazione di "terrazzamenti" e movimenti terra, che non sono stati autorizzati dal Comune di Asti in quanto trattasi di movimentazione di terra con "gradoni" e salti di quota più alti di 3 metri.

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica riportato all'Allegato 10) e dalle prescrizioni di piano riportate al Quesito 7) della perizia di stima, i lotti oggetto di procedura esecutiva immobiliare si collocano in un'area SIC sito di interesse comunitario e pertanto soggetta a stringenti vincoli ed autorizzazioni in merito.

Pertanto è emerso, come già peraltro scritto con le comunicazioni del 14.10.2009 prot. 90506/09 rif.AC 1006/2009 e del 07.10.2010 prot. 9112/10 rif.AC 567/2010 del Dirigente del Comune di Asti, che le opere in progetto nelle due denunce di inizio attività sopraindicate non potevano essere eseguite.

Infatti il Comune di Asti indica nelle due suddette comunicazioni "si diffida ad intraprendere le opere previste dalla DIA medesima"

Tali operazioni sono state invece evidentemente eseguite, come evidente dal programma di sovrapposizione utilizzato dagli uffici comunali e come evidente dalla vista aerea Google che la scrivente ha sovrapposto con l'estratto di mappa catastale.

Sebbene si debba rilevare che tale sovrapposizione non ha valore di assoluta certezza, per quanto concerne la determinazione dei precisi confini, perché a rigore dovrebbe essere eseguito un ri-confinamento effettuato da professionista geometra con specifica strumentazione topografica, al fine di determinare con certezza il termine dei confini di proprietà dei lotti oggetto di esecuzione, pare comunque evidente come verificato con gli uffici comunali che le opere sono state eseguite nonostante non ci sia nessuna autorizzazione e nonostante la diffida inviata dal Comune di Asti, via posta raccomandata sia al tecnico redattore, sia al richiedente delle due sopracitate pratiche, come verificato dai tecnici durante l'appuntamento.



CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Non risulta presente nessun certificato di agibilità per l'immobile di cui trattasi, come da ricerca effettuata dagli uffici comunali.



ANALISI DELLA CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI



Dal colloquio con i tecnici del Comune di Asti è emerso che per procedere alla presentazione di un **Permesso di Costruire in Sanatoria per la regolarizzazione delle difformità rilevate nell'immobile** (Foglio 2 part.334) sarà, necessario in primo luogo un atto di assenso del proprietario del terreno 303 (Foglio 2 part.303) che è di altra proprietà ed escluso da questa procedura, poiché la rimessa con annessa centrale termica sono costruite a confine con la particella 303, senza il rispetto delle distanze da altra proprietà.

Il deposito che era edificato un tempo e che era stato disegnato sulle tavole del condono infatti era di dimensioni minori rispetto all'attualità (la larghezza della manica interna di questa porzione di fabbricato ad oggi è pari a 4,30/4,10 metri mentre nella planimetria del condono essa era pari a 2.80 metri, pertanto tale manufatto è stato sicuramente rimaneggiato dall'epoca della presentazione dell'Istanza di Condono del 1986 e della conseguente Concessione Edilizia in Sanatoria e per questo motivo, poiché c'è difformità rispetto alla Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata, secondo il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, ad oggi è necessario questo atto di assenso.

Inoltre per essere classificato come "autorimessa/rimessa" e non costituire volumetria questo locale dovrà avere, secondo la normativa attualmente vigente, un'altezza interna inferiore a 250 cm, pertanto all'interno del locale dovrà essere realizzata una soletta strutturale interna, pari a questa altezza interna utile, in quanto ad oggi l'altezza interna è maggiore e pari a 3.05 metri.

Dopo aver realizzato queste opere ed aver ottenuto necessariamente l'atto di assenso della vicina proprietà, sarà necessario corrispondere nell'ambito della pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria al Comune di Asti le seguenti somme e/o sanzioni ed effettuare i seguenti adempimenti:

- Oneri per il cambio d'uso dei locali da accessori a residenziali calcolato come costo di costruzione come computo metrico estimativo delle opere x 5% x 1/3 x 2 e per quanto



riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondari, come onere correlato al cambio di uso da "sgombero" a "residenziale", raddoppiato a titolo di sanzione.

- Per l'autorimessa, che è stata creata al posto del deposito, si calcolerà invece l'onere dell'accessorio intero (riferito alle aree agricole) per tutta la superficie dell'autorimessa moltiplicato per due, a titolo di opera in sanatoria.

Si ricorda a questo proposito che dovrà essere realizzata una soletta strutturale per portare l'altezza interna ad un'altezza inferiore a 2.50 metri, come riferito dal Tecnico Comunale, in base all'attuale normativa, in modo da non configurare volumetria aggiuntiva.

- Diritti di segreteria per presentazione del permesso di costruire in sanatoria pari a 500 euro + 2 marche da bollo da 16 euro,

- Parcella del professionista per il permesso di costruire in sanatoria pari a circa 2.000 euro,
- Accertamento di conformità paesaggistica per le opere esterne in difformità come le diversità nelle finestre esterne (apertura e chiusura di alcune bucaure sui prospetti).

La sanzione da pagare per l'accertamento verrà determinata, come riferito dal responsabile dell'ufficio vigilanza del Comune di Asti, da computo metrico delle opere in difformità diviso per 3.

Per esempio - ipotizzando un computo delle opere in difformità di 15.000 euro - si può ipotizzare un importo di 5.000 euro di sanzione, a cui si aggiungono i 100 euro dei diritti di segreteria per la presentazione della pratica di accertamento.

- Parcella del professionista per accertamento di conformità paesaggistica pari a circa 1.000 euro,

- Pratica legge 45/1989 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici" per modificazioni del suolo.

Se risulterà applicabile la sanzione minima è pari a 200 euro ma se i movimenti di terra eseguiti verranno accertati di quantità maggiore a 2.000 metri cubi, cosa ad oggi non accertabile in quanto sarà necessaria una verifica di geologo unita al ri-confinamento dei lotti per verificare con esattezza la quota parte dei terreni in proprietà, dal momento che i terrazzamenti sono anche su altra proprietà esclusa dalla procedura, tale pratica dovrà essere inviata in regione Piemonte con maggiori costi,

- Parcella del professionista geologo per relazione geologica e verifiche pari a circa 1.000 euro,
- Parcella del professionista geometra per rilevamenti topografici sui lotti al fine di verificare i movimenti terra eseguiti e le quote attualmente esistenti sui vari dislivelli esistenti pari a circa 2.000 euro,

- Pratiche di aggiornamento catastale: presentazione di pratica Docfa per aggiornamento dell'unità abitativa a catasto fabbricati con rappresentazione della planimetria aggiornata ed aggiornamento della consistenza con contestuale presentazione di tipo mappale per

l'aggiornamento a catasto terreni, con inserimento in mappa del corretto sedime attuale dell'immobile.

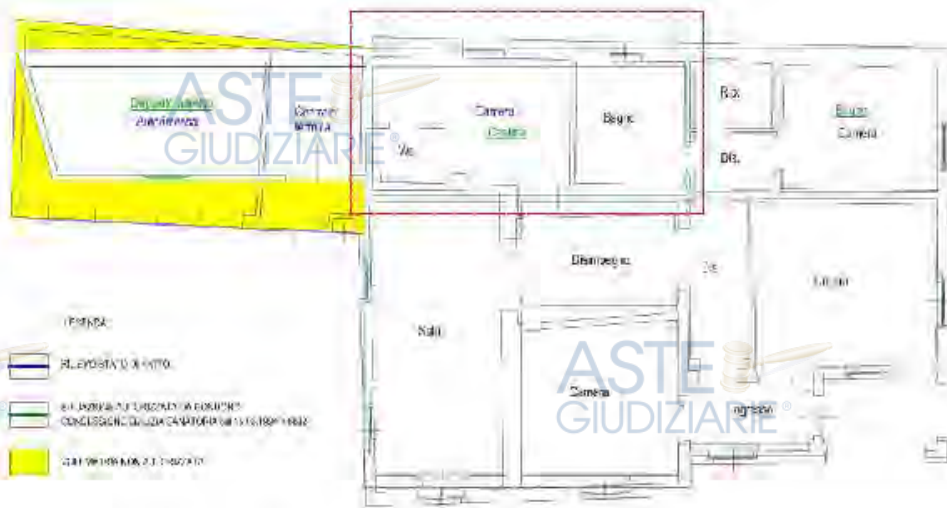


Foto 22 : Planimetria di confronto tra rilievo stato di fatto e situazione autorizzata con evidenziazione in giallo della volumetria aggiuntiva e con riquadro rosso dei locali oggetto di cambio di destinazione d'uso da cantina a camera e bagno

Per quanto concerne i terreni ed i terrazzamenti in essi realizzati **la situazione nello stato di fatto non risulta invece in alcun modo sanabile** come accertato con gli uffici comunali e come da lettere raccomandate inviate nell'anno 2009 e 2010 al Sig. XXXXXXX XXXXXXX ed al tecnico progettista che al tempo presentò le due denunce di inizio attività (DIA 1006/2009 del 16/07/20229, DIA 567/2010 del 29/04/2010).

Tali pratiche dopo la loro presentazione vennero infatti a seguire annullate con le due lettere di diffida del Dirigente del Comune di Asti a realizzare i lavori in progetto, come da documentazione ripotata all'Allegato D) Precedenti Edilizi.

Nelle suddette comunicazioni si leggeva che i lavori in progetto erano in contrasto con l'art. 35 delle norme tecniche di attuazione, che specifica gli indirizzi per le aree agricole e che prescrive che non possono essere realizzati dei salti di quota maggiori di una determinata altezza ed in particolare superiori a 3 metri, anche in considerazione del fatto che la zona è classificata secondo l'attuale normativa come SIC, sito di interesse comunitario.

Pertanto per adeguare le opere eseguite sui terreni alla normativa, essi dovranno essere rimodellati dall'aggiudicatario con salti di quota inferiori a quanto prescritto.

Tale requisito allo stato di fatto non è verificato, come da vista aerea fornita dai tecnici del Comune e riportata a seguire, nella quale si vede chiaramente una conformazione dei terreni con vasti terrazzamenti e/o movimenti terra ben evidenti, sia in questa vista aerea, che nell'ortofoto di Google Maps.



Foto 23 : Ortofoto con vista dei movimenti terra realizzati

Si rileva che tale circostanza dovrà comunque essere ben rilevata con un ri-confinamento eseguito da geometra abilitato, per definire con precisione i confini e la quota parte dei terrazzamenti esistenti sui terreni 334-335-667-779, in quanto i terrazzamenti, come visibile dalla vista aerea, si estendono anche su altra proprietà.

Al termine di questa operazione, dovranno essere inoltre rilevati con strumentazione topografica tutti i movimenti di terra con redazione di un piano quotato in modo da verificare i salti di quota.

Queste operazioni professionali molto esose, perchè sono pari a migliaia di euro fra ri-confinamento e rilevamento topografico di tutta l'area, sono escluse dall'incarico della perizia di stima in quanto trattasi di prestazioni diverse e specifiche di altri professionisti (geologo e geometra), rispettivamente per le problematiche geologiche e geomorfologiche dei terreni e di rilevamento topografico.

Per completezza di trattazione si deve inoltre riferire all'III.mo G.E che l'importo di tali prestazioni professionali supera di gran lunga il valore dei terreni stessi.

Inoltre si aggiungono a queste importanti spese tecniche per le verifiche, le operazioni di rimodellamento dei terreni, per riportare in pristino i terreni alla situazione "precedente" alle difformità, che sono pari a diverse decine di migliaia di euro.

Sarà inoltre necessaria per i terreni una pratica di legge 45/1989 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici" che considerato l'esito del conteggio dei metri cubi movimentati potrebbe essere inviata dagli Uffici comunali in Provincia, in quanto se i metri cubi movimentati risultassero essere superiori a 2.000 mc, la pratica sarebbe di competenza provinciale con relativi maggiori oneri e sanzioni.

Si precisa infatti che la sanzione verrà determinata dagli uffici competenti all'atto di presentazione della pratica, in proporzione ai metri cubi movimentati ed alla perizia allegata del geologo.

Per quanto concerne i manufatti esistenti nei lotti visibili nella documentazione fotografica, la scrivente CTU ha rilevato la presenza in sito di alcune tettoie, la gran parte delle quali sono in cattivo stato manutentivo o realizzate anche in parte con materiale di recupero (legno e varie), pertanto considerate le spese per sanare le strutture che sono pari alla corresponsione nell'ambito del Permesso di Costruire in Sanatoria del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione a cui si aggiunge anche la sanzione paesaggistica, la scrivente ritiene che sia da valutarsi l'opportunità di verificare quali di esse siano effettivamente utilizzabili in base al loro stato, al fine di non regolarizzare e quindi "pagare" per delle strutture con poco o nullo valore, per le quali invece le pratiche di sanatoria hanno un costo rilevante, fermo restando che 60 mq di tettoie complessive sono consentite, con verifica del rapporto di copertura del lotto e rispetto delle distanze verso altra proprietà.

Stante quanto precede è possibile riassumere che, considerati i costi sopra esposti che non possono essere ad oggi determinati con una cifra netta, in quanto tutte le sanzioni sopraindicate e gli oneri sono determinati dal Comune di Asti solo all'atto di presentazione effettiva della pratica, nonché della presentazione dei computi metrici specifici dei movimenti di terra che sono esclusi dalla perizia perché di competenza di geologo e del rilevatore topografico, ma che sono ipotizzati in decine di migliaia di euro, a cui si aggiungono le opere di movimento terra, è possibile affermare con certezza che tali operazioni superano purtroppo il valore dei terreni.

AGIBILITÀ

Al termine del Permesso di Costruire in Sanatoria per l'unità abitativa dovrà essere presentata una Segnalazione Certificata di Agibilità con presentazione di tutti i certificati di conformità degli impianti esistenti, nonché dovranno essere presentate le verifiche ed i collaudi strutturali della struttura.

I diritti di segreteria per nuova istanza di SCA per agibilità ammontano a 50 euro, a cui si aggiungono i costi per la parcella del professionista, le certificazioni di conformità di tutti gli impianti esistenti (elettrico, idrico, riscaldamento, etc), la relazione di idoneità statica o collaudi strutturali.

Si aggiunge inoltre che chi comprerà l'immobile dovrà presentare una relazione energetica D.Lgs. 192/2005 per i locali oggetto di cambio d'uso e ciò può comportare un adeguamento del progetto alle norme in vigore al momento dell'ottenimento o deposito del titolo abilitativo, con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario.

Si riportano a seguire nella tabella riassuntiva tutti i costi presunti per pratiche edilizie e catastali, distinguendo fra quelli quantificabili e quelli ad oggi non determinabili perché calcolati all'atto di presentazione delle singole istanze e dopo le istruttorie dei rispettivi uffici.

Pertanto l'importo totale è stato maggiorato in considerazione degli oneri e delle spese da sostenersi per i ripristini, che sono elencati in dettaglio, che ad oggi non sono preventivabili con certezza.

Totale spese presunte per PDC in Sanatoria, catasto e spese annesse per regolarizzazione unità immobiliare e ripristino dello stato di fatto per i terreni		
Parcella presunta professionista per Permesso di Costruire in sanatoria	2.000,00	euro
Permesso di Costruire in sanatoria marche da bollo	32,00	euro
Atto di assenso per vicina proprietà mappale 303 per costruzione a confine	Costo ad oggi non determinabile	
Accertamento compatibilità paesaggistica - diritti segreteria	100,00	euro
Accertamento compatibilità paesaggistica - marche da bollo	32,00	euro
Sanzione presunta accertamento compatibilità paesaggistica	5.000,00	euro
Pratica Legge 45/1989 per modificazioni suolo per part. 334 sanzione minima	200,00	euro
Relazione geologica parcella presunta per part. 334	500,00	euro
Costo costruzione per cambio d'uso da accessorio a residenziale per locali trasformati da accessorio in residenziale dopo condono	Determinato all'atto di presentazione della sanatoria	
Oneri urbanizz. per cambio d'uso da accessorio a residenziale per locali trasformati da accessorio in residenziale dopo condono	Determinato all'atto di presentazione della sanatoria	
Corresponsione onere intero accessorio x 2 per l'autorimessa, per ampliamento manica della parte di "ex deposito"	Determinato all'atto di presentazione della sanatoria	
Variazione catastale Docfa di aggiornamento per n.1 subalterno (parcella professionista)	400,00	euro
Diritti segreteria per Docfa di aggiornamento n.1 subalterno	50,00	euro
Tipo mappale per aggiornamento a catasto terreni (parcella presunta geometra + diritti catastali)	1.500,00	euro
Agibilità diritti di segreteria S.C.A segnalazione certificata di agibilità	100,00	euro
Certificazione di conformità statica strutture (parcella presunta professionista)	1.000,00	euro
Certificati di rispondenza impianti (escluse spese eventuali per messe a norma) termico, elettrico, idrosanitario, gas (200 euro per impianto)	800,00	euro
Opere di movimento terra per ripristino dell'originaria conformazione dei terreni	Costi da determinarsi con consulenza geologo e geometra per misurazioni e preventivo ditte	
Rilevamento topografico effettuato con strumentazione - parcella presunta geometra per misurazione e riconfinamento	2.000,00	euro
Consulenza geologica per opere di movimento terra per part. 335-647-779	800,00	euro
Pratica Legge 45/1989 per modificazioni suolo per terreni con opere in difformità per movimenti terra relate al Quesito 8)	Costi da determinarsi (parcella geologo e sanzione calcolata dagli Uffici all'atto di presentazione dell'istanza su computi dei movimenti terra)	
Totale spese determinabili ad oggi	14.514,00	euro
Arrotondato per voci non quantificate	20.000,00	euro

*** escluse le voci ad oggi non prevedibili da calcolare in funzione del progetto per PDC in sanatoria e verifiche geologiche e topografiche come spiegato al Quesito 8) della perizia di stima e spese eventuali per messe a norma

RISPOSTA AL QUESITO 9)

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

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è un'unità immobiliare residenziale (NCEU Fg.2 part.334) con tre terreni annessi (NCT Fg.2 part.335-647-779).

La scrivente CTU aveva ritenuto opportuno in un primo momento e considerate le problematiche relazionate al Quesito 8) dei terreni, di creare due lotti , in modo da poter eventualmente vendere solo il lotto relativo all'unità immobiliare residenziale (NCEU Fg.2 part.334), in quanto i tre terreni (NCT Fg.2 part.335-647-779) presentano operazioni di ripristino e modellamento dei terreni da eseguire che sono di gran lunga più esose del valore dei terreni come specificato al Quesito 8), circostanza che può far presumere la non appetibilità commerciale dei lotti stessi, poiché essi implicano spese ad oggi non quantificabili ed ipotizzabili, per le motivazioni indicate in dettaglio al Quesito 8).

Dal momento che però il lotto 334 del Fg. 2, sul quale è sita l'unità residenziale, non è accessibile se non transitando attraverso il lotto 335 del Fg. 2, come visibile dalla planimetria sotto riportata, è stato comunque definito un lotto unico perché separare i terreni annessi dall'unità immobiliare residenziale creerebbe di fatto un lotto intercluso a partire dalla strada di accesso, che si sottolinea non è comunque una strada comunale asfaltata ma una strada sterrata percorribile ad oggi solo con auto attrezzate per lo sterrato.

Stante quanto precede, proprio per queste motivazioni il mappale 335 del Foglio 2 deve essere inserito necessariamente nello stesso lotto del mappale 334 del Foglio 2 sul quale sorge il fabbricato. Nondimeno, si segnala che potrebbero essere esclusi dalla procedura, oppure inseriti in un lotto a parte, sempre per le motivazioni relative ai costi dei ripristini, i mappali 647-779 del Foglio 2, in modo da non far gravare sulla vendita e commerciabilità dell'unità immobiliare residenziale i costi dovuti ai ripristini su questi terreni, dal momento che le opere in difformità realizzate su essi non sono sanabili, come relazionato al Quesito 8).

Si deve rilevare però che il mappale 779 del Fg.2 è adiacente alla particella 334 ed è di fatto ad oggi utilizzato come aerea di passaggio dietro l'abitazione, nonché su di esso si affacciano alcune bucaie che sono state realizzate sul prospetto su retro del fabbricato, che diversamente non sarebbero sanabili.

Pertanto per tutte queste motivazioni è stato definito un lotto unico, in quanto la storia del compendio

è strettamente legata per le motivazioni sopraindicate, come anche le sue difformità, che sono difficilmente risolvibili in maniera "separata".



Foto 25: Planimetria in cui si vede che il lotto senza il terreno 335 sarebbe un lotto intercluso, senza accesso alla strada sterrata esistente

RISPOSTA AL QUESITO 10)

“Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078”;

Il compendio oggetto di esecuzione immobiliare è di proprietà per la quota di 1/1 del Sig. XXXXXX XXXXXX, coniugato in data 17/09/2017 con la Sig.ra Xxxxxx xxxxxxxxxx, in regime di separazione dei beni, come riportato nell'estratto di matrimonio e nei documenti agli atti (Allegato 8).

Per il compendio in esame non è necessaria la divisione in lotti, per le specificità descritte in risposta al precedente Quesito 9), al quale si rimanda.

RISPOSTA AL QUESITO 11)

"Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in 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";

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 15/12/2023 e riportata all'Allegato E), è emerso che non esistono contratti di locazione registrati per il compendio immobiliare in oggetto.

In seguito al sopralluogo del 09/01/2024 effettuato con l'assistenza della Forza Pubblica è emerso che al momento del sopralluogo nell'unità immobiliare era presente il Sig. XXXXXX XXXXX.

Si rimanda al certificato di residenza con contestuale stato di famiglia riportato all'Allegato 7) nel quale il Comune di Asti riporta le persone residenti nell'immobile, che sono alla data del certificato suddetto i Sig.ri XXXXXX XXXXXX , XXXXXX XXXXX e XXXXXX Xxxxxx .

RISPOSTA AL QUESITO 12)

"Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale";

Come relazionato al precedente Quesito 11) nell'immobile risultano residenti i Sig.ri XXXXXX XXXXXX , XXXXXX XXXXX e XXXXXX Xxxxxx .

Nell'immobile non risulta ad oggi residente la Sig.ra Xxxxxx xxxxxxxxx, moglie del Sig. XXXXXX XXXXXX , come da estratto dell'atto di matrimonio riportato all'Allegato 7).

RISPOSTA AL QUESITO 13)

“Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, 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”;

Si riportano a seguire le prescrizioni di piano ed i vincoli esistenti per l'unità immobiliare.

Immobile in fraz. Mombarone 60 A- Fg. 2 Part. 334

- Area Agricola percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.27 e art.31 del vigente PRGC;
classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:
- CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:
- Aree soggette a vincolo di tutela paesistica percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
- Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
- Rete Natura 2000 - Sic IT1170002 - Valmanera percentuale pari a 100%.

Non ricorre la casistica condominiale in quanto trattasi di fabbricato unifamiliare.

RISPOSTA AL QUESITO 14)

“Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate

pag. 58/74

negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*);

Trattasi di unità immobiliare residenziale costituita da unico fabbricato unifamiliare, pertanto non ricorre la casistica condominiale.

Non sono stati rilevati procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorato successivi all'Atto di pignoramento rep. 1263 del 03/04/2023 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti Reg. gen. 3548 Reg. part. 2875 in data 19/04/2023.

Risulta intervenuto nella procedura EI 73/2023 Tribunale di Asti xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in seguito ad Iscrizione contro del 15/02/2022 Reg. part.184 Reg. gen. 1373 Rep. 1181.

Si rileva inoltre all'ill.mo G.E che il bene era già stato oggetto di un'esecuzione immobiliare presso lo stesso Tribunale di Asti, che nell'anno 2006 aveva portato al Decreto di Trasferimento del bene del 17.07.2006 Rep.2128 Trascrizione 6469.1/2006, con trasferimento della proprietà del bene dal Sig. XXXXXX XXXXX al Sig. XXXXXX XXXXXX , attuale debitore esecutato.

RISPOSTA AL QUESITO 15)

"Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)"

proceda nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Al fine di procedere alla valutazione richiesta, la scrivente ha effettuato i sopralluoghi necessari per constatare le caratteristiche della zona e prendere visione dell'unità immobiliare e dei terreni.

Si precisa che la superficie commerciale dell'unità immobiliare che compare nelle valutazioni a seguire è stata determinata in risposta al Quesito 3), come nello stesso quesito compaiono le consistenze dei terreni oggetto di procedura.

Determinazione del valore dell'unità immobiliare residenziale in fraz. Mombarone 60 A, Asti (AT)
Fg.2 part.334

Il valore dell'unità immobiliare è stato calcolato con il metodo sintetico comparativo svolgendo indagini approfondite sul mercato immobiliare locale presso agenzie e consultando i valori riportati dall' "Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I." ed i valori raccolti dal Borsino immobiliare per immobili con la medesima destinazione e siti nell'area limitrofa.

Per quanto riguarda i dati disponibili presso le banche dati, si rileva che l'O.M.I. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta per la "zona rurale" di Frazione Mombarone:

- per abitazioni civili in condizioni normali, un valore minimo di 400 euro/mq ed un valore XXXXXX di 600 euro/mq.
- per abitazioni di tipo economico in condizioni normali, un valore minimo di 300 euro/mq ed un valore XXXXXX di 450 euro/mq.
- per ville e villini in condizioni normali, un valore minimo di 980 euro/mq ed un valore XXXXXX di 1.450 euro/mq.

Il Borsino immobiliare riporta per la "zona rurale" di Frazione Mombarone:

per le abitazioni civili in buono stato,

- un valore minimo di 513 euro/mq ed un valore XXXXXX di 827 euro/mq per ubicazione in 1° fascia di XXXXXX pregio
- un valore minimo di 391 euro/mq ed un valore XXXXXX di 639 euro/mq per ubicazione in fascia media

- un valore minimo di 361 euro/mq ed un valore XXXXXX di 525 euro/mq per ubicazione in 2° fascia di minor pregio



Foto 26: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I – mappa stradale



Foto 27: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I con indicazione della zona di riferimento R1 rurale



Foto 28: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I con indicazione della zona di riferimento R1 rurale



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ASTI

Comune: ASTI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	400	600	L	2,5	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	300	450	L	2	2,9	L
Ville e villini	Normale	900	1450	L	2,8	4	L

Foto 29: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ASTI

Comune: ASTI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	255	380	L	1,1	1,5	L
Laboratori	Normale	350	510	L	1,2	1,7	L

Foto 30: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I

TABELLA VALORI OMI

OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO O.M.I (anno 2023- semestre 1)
Provincia: ASTI Comune: Asti Fascia/zona: RURALE Codice di zona: R1 Microzona catastale n.0 Tipologia prevalente: /
Destinazione: /

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	400	600	L	2,5	3,6	L
Abitazioni civili di tipo economico	NORMALE	300	450	L	2	2,9	L
Ville e villini	NORMALE	900	1450	L	2,8	4	L
Capannoni industriali	NORMALE	255	380	L	1,1	1,5	L
Laboratori	NORMALE	350	510	L	1,2	1,7	L

TABELLA: Valori di riferimento dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio O.M.I





Foto 31: Estratto planimetria Borsino Immobiliare con collocazione dell'immobile

TABELLA VALORI BORSINO (interrogazione del 23/01/2024)

BORSINO IMMOBILIARE		
Zona: RURALE		
Abitazioni in stabili di 1° fascia		
Valore minimo Euro 513	Valore medio Euro 670	Valore XXXXXX Euro 827
Abitazioni in stabili di fascia media		
Valore minimo Euro 391	Valore medio Euro 515	Valore XXXXXX Euro 639
Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Valore minimo Euro 361	Valore medio Euro 443	Valore XXXXXX Euro 525
Ville & villini		
Valore minimo Euro 855	Valore medio Euro 1.133	Valore XXXXXX Euro 1.411

BORSINO IMMOBILIARE		
Zona: RURALE		
Box auto ed autorimesse		
Valore minimo Euro 214	Valore medio Euro 273	Valore XXXXXX Euro 331
Posti auto coperti		
Valore minimo Euro 161	Valore medio Euro 197	Valore XXXXXX Euro 232
Posti auto scoperti		
Valore minimo Euro 89	Valore medio Euro 112	Valore XXXXXX Euro 134

BORSINO IMMOBILIARE		
Zona: RURALE		
Magazzini		
Valore minimo Euro 154	Valore medio Euro 230	Valore XXXXXX Euro 307
Laboratori		
Valore minimo Euro 215	Valore medio Euro 318	Valore XXXXXX Euro 420
Capannoni tipici		
Valore minimo Euro 151	Valore medio Euro 231	Valore XXXXXX Euro 311
Capannoni produttivi		
Valore minimo Euro 152	Valore medio Euro 232	Valore XXXXXX Euro 313

Foto 32: Estratto valori Borsino Immobiliare

Dopo aver consultato tutti i dati disponibili sulle Banche Dati online è stata effettuata anche una ricerca di mercato nell'area di riferimento che ha confermato un calo dei valori di mercato per gli immobili siti in area periferica e caratterizzati da una difficile accessibilità e collocazione poco favorevole, poiché la richiesta per questa tipologia di beni è molto più ristretta dell'ordinario, anche in considerazione della mancanza di reti (metano, etc) e di servizi di prossimità (vicinanza con negozi, scuole e servizi in genere).

Sono poi stati consultati anche i portali di pubblicità immobiliare al fine di verificare i corretti valori di mercato degli immobili nell'area di riferimento, anche se tali dati non sono stati considerati come dati immediatamente comparabili, in quanto trattasi di valori di richiesta e non di transazione e quindi soggetti ad una possibile riduzione. Tali valori forniscono comunque un significativo trend di mercato.

E' stato inoltre consultato come ulteriore parametro di confronto anche il Decreto di Trasferimento del bene che viene riportato integralmente all'Allegato B), tenendo in considerazione delle variazioni dell'andamento di mercato, che ha visto una discesa dei valori e delle difformità successivamente eseguite, che ne diminuiscono il valore iniziale.

Per la determinazione del valore dell'immobile, al termine di tutte queste considerazioni e della raccolta dei dati comparabili, sono state poi ponderate tutte le caratteristiche specifiche del bene sotto elencate:

- ✓ Unità unifamiliare che si sviluppa su un solo piano, libera su ogni lato,
- ✓ Posizione panoramica e luminosa,
- Difficoltà di accesso all'immobile con strada sterrata molto lunga ed in parte in pendenza, prima del collegamento con strada pubblica asfaltata,
- Mancanza di alcune reti (metano, telefono),
- Impianti presenti da revisionare ed adeguare (impianto di riscaldamento , impianto elettrico),
- Operazioni di adeguamento dell'autorimessa da eseguire per poter procedere alla regolarizzazione (realizzazione di soletta per ridurre l'altezza interna all'altezza prescritta)
- Necessità di presentazione di pratica edilizia di sanatoria con relative spese correlate per la regolarizzazione dell'immobile, a condizione della presenza di atto di assenso della vicina proprietà per l'edificazione a confine.

Per le motivazioni sopra indicate il valore al metro quadrato assunto per l'unità immobiliare è pari a **420 euro/mq**, valore che tiene conto della ponderazione dei valori reperiti nelle banche dati e nella

ricerca di mercato, al quale sono stati applicati due coefficienti di decremento in funzione delle specifiche sotto elencate:

- 1) Coefficiente di decremento di 0.05 per situazione di mercato attuale con valori in diminuzione per la situazione economica ed energetica che causa un calo dei valori dei beni di minor pregio con minor richiesta,
- 2) Coefficiente di decremento di 0.2 per spese per opere di adeguamento (soletta strutturale dell'autorimessa da realizzare per poter procedere alla presentazione del permesso di costruire in sanatoria) e decremento di valore per la difficile accessibilità del bene e mancanza di alcune reti servizi (metano, etc), con opere di manutenzione su impianti e finiture.

Il coefficiente di decremento tiene in considerazione anche il fatto che, come indicato al Quesito 8), per poter procedere alla presentazione del permesso di costruire in sanatoria per la regolarizzazione dell'unità immobiliare sarà necessario avere un atto di assenso della proprietà del mappale 303 del Fg.2, per costruzione edificata senza il rispetto delle distanze da confine.

Al valore totale del bene, sono poi state sottratte le spese presunte per le pratiche edilizie e catastali, per i ripristini e le regolarizzazioni.

Come indicato al Quesito 8) tali spese sono presunte in quanto la specifica situazione riscontrata non permette di quantificare una cifra precisa, che normalmente la CTU quantifica nelle ordinarie casistiche, proprio per le motivazioni spiegate in dettaglio al Quesito 8).

Le sanzioni e gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione vengono infatti determinati dagli Uffici del Comune di Asti all'atto dell'effettiva presentazione della pratica, nonché in questo caso saranno necessari gli Accertamenti di Conformità Paesaggistica, con relativi adempimenti e sanzioni, che potranno essere determinati con precisione solo all'atto di presentazione delle pratiche specifiche.

Anche le spese per le operazioni di movimento terra, per il ripristino dello stato di fatto, dovranno essere preventivate, dopo i rilevamenti e con il sopralluogo di una ditta esecutrice. Tali operazioni, escluse dall'incarico peritale, sono state comunque ipotizzate, in via indicativa, nelle cifre totali di spesa che compaiono nella tabella finale.

I conteggi vengono riportati nello schema finale dei valori a pagina 69).

Determinazione del valore dei terreni in fraz. Mombarone, Asti (AT)
Fg.2 part.335-647-779

Per la determinazione del valore dei terreni oggetto di procedura è stata fatta in primo luogo una ricerca dei valori di mercato in sito, che ha evidenziato un valore non alto per i terreni di simile tipologia, considerata inoltre la loro collocazione non favorevole, in quanto terreni lontani da strade asfaltate direttamente accessibili.

Per ulteriore riscontro, sono stati inoltre consultati i valori della Commissione Provinciale Espropri con la mappa di riferimento sotto riportata, che divide le varie zone della Provincia in 5 distinte Regioni Agrarie, tra le quali la Frazione di Mombarone appartiene alla Regione Agraria 2° " *Colline del medio astigiano*".



Foto 33: Mappa Regioni Agrarie Provincia di Asti

PROVINCIA DI ASTI COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI Art. 41 D.P.R. 327/2001 e s.m.i., L.R. 5/2002
REGIONI AGRARIE E COMUNI APPARTENENTI

REGIONE AGRARIA n. 1 = colline dell'alto Monferrato astigiano: Albugnano, Aramengo, Berzano di San Pietro, Buttigliera d'Asti, Cantarana, Capriglio, Castelnuovo Don Bosco, Cellarengo, Cerreto d'Asti, Cisterna d'Asti, Cocconato, Cortandone, Cortanze, Cortazzone, Dusino San Michele, Ferrere, Mareto, Monale, Moncuoco Tonnese, Montafia, Montiglio Monferrato parte (ex territorio di Montiglio), Moransengo, Passerano Marmorito, Piea, Pino d'Asti, Piovà Massaia, Roatto, Robella, San Paolo Solbrito, Tonengo, Valfenera, Viale, Villafranca d'Asti, Villanova d'Asti.

REGIONE AGRARIA n. 2 = colline del medio Monferrato astigiano: Artignano, Asti, Baldichieri d'Asti, Calliano, Camerano Casasco,

Casorzo, Castagnole Monferrato, Castell'Alfero, Castellero, Celle Enomondo, Chiusano d'Asti, Cinaglio, Corsione, Cossombrato, Cunico, Frinco, Grana, Grazzano Badoglio, Moncalvo, Montechiaro d'Asti, Montemagno, Montiglio Monferrato parte (ex territori di Colcavagno e Scandeluzza), Penango, Portacomaro, Revigliasco d'Asti, San Damiano d'Asti, San Martino Alfieri, Scurzolengo, Settime, Soglio, Tigliole, Tonco, Viarigi, Villa San Secondo.

REGIONE AGRARIA n. 3 = colline del Belbo e del Tiglione: Agliano Terme, Azzano d'Asti, Belveglio, Bruno, Calamandrana, Calosso, Xxxxx, Cassinasco, Castagnole delle Lanze, Castel Boglione, Castel Rocchero, Castelletto Molina, Castelnuovo Belbo, Castelnuovo Calcea, Coazzolo, Cortiglione, Costigliole d'Asti, Fortanile, Incisa Scapaccino, Isola d'Asti, Maranzana, Moasca, Mombaruzzo, Mombercelli, Mongardino, Montabone, Montaldo Scarampi, Montegrosso d'Asti, Nizza Monferrato, Quaranti, Rocca d'Arazzo, Rocchetta Palafea, Rocchetta Tanaro, San Marzano Oliveto, Vaglio Serra, Vigliano d'Asti, Vinchio.

REGIONE AGRARIA n. 4 = colline del basso Bormida di Millesimo e di Spigno: Bubbio, Cessole, Loazzolo, Mombaldone, Monastero Bormida, Olmo Gentile, Roccaverano, San Giorgio Scarampi, Serole, Sessame, Vesime.

REGIONE AGRARIA n. 5 = pianura del Tanaro astigiano: Castello di Annone, Cerro Tanaro, Refrancore.



PROVINCIA DI ASTI
 Sindaco: Dr. Daniele P. B. B. B.
 COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI
 Art. 41 D.P.R. 307/2001 (c.d. art. 1 R. 5/2002)

VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE - Anno 2023

Coltura	Regione agraria n. 1	Regione agraria n. 2	Regione agraria n. 3	Regione agraria n. 4	Regione agraria n. 5
Seminativo	10.965,00	+ 15.973,00	14.343,00	7.960,00	+ 13.182,00
Seminativo arborato	10.965,00	15.973,00	14.343,00	7.960,00	13.182,00
Seminativo irriguo	26.052,00	32.051,00	31.632,00	25.289,00	30.664,00
Prato	+ 12.483,00	15.973,00	14.846,00	8.411,00	14.733,00
Prato arborato	-	-	13.744,00	-	14.733,00
Prato irriguo	26.052,00	31.832,00	28.688,00	-	-
Prato arborato irriguo	-	-	-	21.075,00	-
Orto	-	45.665,00	45.665,00	-	-
Orto irriguo	-	45.665,00	45.665,00	-	-
Frutteto	12.958,00	24.386,00	21.366,00	-	-
Vigneto	13.844,00	18.126,00	+ 28.491,00	+ 11.993,00	11.993,00
Inculto produttivo	598,00	598,00	598,00	598,00	598,00
Pascolo	1.060,00	1.060,00	1.060,00	926,00	-
Pascolo cespugliato	-	1.060,00	1.060,00	926,00	-
Pascolo arborato	-	-	1.060,00	-	-
Bosco ceduo	2.780,00	3.308,00	3.640,00	2.443,00	3.109,00
Bosco misto	3.640,00	4.187,00	4.167,00	3.640,00	-
Bosco alto fusto	6.945,00	8.666,00	7.409,00	5.026,00	5.268,00
Nocieto	10.232,00	12.790,00	11.510,00	3.855,00	11.126,00
Castagneto da frutto	-	-	-	2.185,00	-

I valori medi validi per l'anno 2023, espressi in euro all'ettaro (e/ha), sono riferiti all'anno 2022.
 * coltura più redditizia superiore al 5% dell'intera superficie coltivata della regione agraria.

Foto 34: Tabella valori Commissione Provinciale Espropri

Alla luce delle ricerche di mercato effettuate e delle caratteristiche specifiche dei lotti, che sono situati in una zona poco accessibile e peraltro in gran parte con forte pendenza, è stato assunto per i terreni oggetto di procedura, un valore di 0.5 euro al metro quadrato, determinato con la ponderazione dei dati reperiti con le caratteristiche specifiche dei beni.

Si ricorda che sui lotti sono state realizzate delle opere in difformità, come relazionato al Quesito 8) e pertanto sui suddetti mappali dovranno essere eseguite delle operazioni di messa in pristino molto esose, in quanto a queste operazioni di rimodellamento del terreno, dovranno essere aggiunte preliminarmente le misurazioni topografiche di misurazione di un geometra, al fine di verificare l'entità

dei movimenti terra con la misurazione della conformazione attuale dei terreni, rispetto alla situazione di stato di fatto depositata nell'anno 2009 e le verifiche di un geologo.

I conteggi relativi ai valori vengono riportati nello schema finale a pagina 69) e le spese per le operazioni suddette vengono riassunte in un'unica tabella in quanto per le motivazioni indicate al Quesito 9) non sarebbe stato possibile dividere i beni in due lotti, poiché il mappale 335 del Foglio 2 permette l'accesso al mappale 334 del Foglio 2 sul quale si trova la casa, che se venduto separatamente sarebbe un lotto intercluso, nonché per le motivazioni indicate a pagina 55 al Quesito 9) a cui si rimanda.



Schema riassuntivo dei valori di stima per il compendio pignorato

Stante quanto precede, la scrivente stabilisce il più probabile valore di mercato del compendio pignorato riferito all'attualità come segue:

VALORE LOTTO UNICO			
Tabella per la determinazione del valore di stima del compendio (NCEU Fg.2 part.334)			
Destinazione	Superficie commerciale (mq)*	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Unità abitativa (fg.2 part.334)	168	420	euro 70.560,00

* la superficie commerciale è stata calcolata in risposta al Quesito 3)

Valore unità abitativa	euro	70.560,00	=
A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,05) per situazione di mercato attuale	euro	3.528,00	=
A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,2) per spese per opere adeguamento (soletta strutturale autorimessa, impianti) e decremento per accessibilità al bene e mancanza rete servizi vedasi perizia Quesito 8)*	euro	14.112,00	=
TOTALE	euro	52.920,00	

Totale spese presunte per PDC in Sanatoria, catasto e spese annesse per regolarizzazione unità immobiliare e ripristino dello stato di fatto per i terreni		
Parcella presunta professionista per Permesso di Costruire in sanatoria	2.000,00	euro
Permesso di Costruire in sanatoria marche da bollo	32,00	euro
Atto di assenso per vicina proprietà mappale 303 per costruzione a confine	Costo ad oggi non determinabile	
Accertamento compatibilità paesaggistica - diritti segreteria	100,00	euro
Accertamento compatibilità paesaggistica - marche da bollo	32,00	euro
Sanzione presunta accertamento compatibilità paesaggistica	5.000,00	euro
Pratica Legge 45/1989 per modificazioni suolo per part. 334 sanzione minima	200,00	euro
Relazione geologica parcella presunta per part. 334	500,00	euro
Costo costruzione per cambio d'uso da accessorio a residenziale per locali trasformati da accessorio in residenziale dopo condono	Determinato all'atto di presentazione della sanatoria	
Oneri urbanizz. per cambio d'uso da accessorio a residenziale per locali trasformati da accessorio in residenziale dopo condono	Determinato all'atto di presentazione della sanatoria	
Corresponsione onere intero accessorio x 2 per l'autorimessa, per ampliamento manica della parte di "ex deposito"	Determinato all'atto di presentazione della sanatoria	
Variatione catastale Docfa di aggiornamento per n.1 subalterno (parcella professionista)	400,00	euro
Diritti segreteria per Docfa di aggiornamento n.1 subalterno	50,00	euro
Tipo mappale per aggiornamento a catasto terreni (parcella presunta geometra + diritti catastali)	1.500,00	euro
Agibilità diritti di segreteria S.C.A segnalazione certificata di agibilità	100,00	euro
Certificazione di conformità statica strutture (parcella presunta professionista)	1.000,00	euro
Certificati di rispondenza impianti (escluse spese eventuali per messe a norma) termico, elettrico, idrosanitario, gas (200 euro per impianto)	800,00	euro

Opere di movimento terra per ripristino dell'originaria conformazione dei terreni	Costi da determinarsi con consulenza geologo e geometra per misurazioni e preventivo ditte	
Rilevamento topografico effettuato con strumentazione - parcella presunta geometra per misurazione e riconfinamento	2.000,00	euro
Consulenza geologica per opere di movimento terra per part. 335-647-779	800,00	euro
Pratica Legge 45/1989 per modificazioni suolo per terreni con opere in difformità per movimenti terra relate al Quesito 8)	Costi da determinarsi (parcella geologo e sanzione calcolata dagli Uffici all'atto di presentazione dell'istanza su computi dei movimenti terra)	
Totale spese determinabili ad oggi	14.514,00	euro
Arrotondato per voci non quantificate	20.000,00	euro

*** escluse le voci ad oggi non prevedibili da calcolare in funzione del progetto per PDC in sanatoria e verifiche geologiche e topografiche come spiegato al Quesito 8) della perizia di stima e spese eventuali per m esse a norma

Tabella per la determinazione del valore di stima dei terreni (NCT Comune Asti Fg. 2 part.335-647-779)			
Destinazione	Superficie (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Terreno (fg.2 part.335) seminativo	1.960	0,50	euro 980,00
Terreno (fg.2 part.647) bosco ceduo	620	0,50	euro 310,00
Terreno (fg.2 part.779) seminativo	1.534	0,50	euro 767,00
TOTALE terreni			euro 2.057,00

Tabella riassuntiva Valore di stima del compendio	
Valore unità immobiliare (Fg.2 part.334)	euro 70.560,00
A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,05) per situazione di mercato attuale	euro 3.528,00
A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,2) per spese per opere adeguamento (soletta strutturale autorimessa, impianti) e decremento per accessibilità al bene e mancanza rete servizi (vedasi perizia Quesito 8)*	euro 14.112,00
A dedurre spese presunte per PDC in sanatoria, catasto ed annesse per regolarizzazione unità immobiliare ed opere di movimento terra per ripristino stato di fatto (ESCLUSE eventuali maggiorazioni per oneri che dovranno essere determinati all'atto di presentazione della pratica presso gli Uffici Comunali e che ad oggi non sono determinabili in dettaglio) come indicato al Quesito 8) ed eventuali spese per messe a norma.	euro 20.000,00
Valore dei terreni (Fg.2 part.335-647-779)	euro 2.057,00
TOTALE	euro 34.977,00

Valore compendio Lotto Unico (NCEU Fg.2 part. 334+ NCT Fg.2 part. 335,647,779)	Valore complessivo (euro)
TOTALE IMPORTO STIMA LOTTO UNICO	euro 34.977,00
LOTTO UNICO arrotondato	euro 35.000,00

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO (arrotondato): euro 35.000

La sottoscritta ha quantificato in € 35.000 (dicansi trentacinquemila euro/00) il prezzo complessivo a base d'asta del lotto unico.

In merito alla letteratura cui si è fatto riferimento per la determinazione del valore degli immobili, si riporta nel seguito la bibliografia essenziale.

Si precisa tuttavia che sono stati consultati, oltre ai testi sotto riportati, anche altre pubblicazioni ed alcuni siti internet in materia di estimo e di valutazione immobiliare (*Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio O.M.I., Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore, il Borsino Immobiliare*), da cui sono state desunti dati utili e valori di mercato di riferimento.

Nella relazione estimativa sono stati riportati elaborati grafici e tabelle, da essi estrapolati, come indicato nelle didascalie.

BIBLIOGRAFIA ESSENZIALE

- Amicabile, S., *Corso di economia ed estimo*, Milano, Hoepli, 2002;
- Michieli, I., Danese M., *Estimo con principi di economia e contabilità*, Bologna, Calderini, 1989;
- Caruso di Spaccaferro, A., *Valutazione economica dei progetti nell'arte del costruire*, Torino, Utet, 1999;
- Collegio geometri ed Architetti Milano, *Prezzi tipologie edilizie 2010*, Milano, DEI, 2010;
- Famularo, N., *Teoria e pratica delle stime*, Torino, Utet, 1969;
- Grillenzoni, M., Grittani, G., *Estimo- Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi*, Bologna, Calderini, 1994.
- Paglia, F., *Le stime dei terreni e delle aree edificabili*, EPC Libri srl, XXXX, 2008.

RISPOSTA AL QUESITO 16)

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

Il regime fiscale degli immobili pignorati comporta vendita soggetta al pagamento di imposta di registro.

Il trasferimento avviene da persona fisica, pertanto non soggetta a I.V.A.

RISPOSTA AL QUESITO 17)

“Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n.192/2005 come modificato dall'art.1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28.05.07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31 – 07/08/2009) allegato A n.5.2”;

Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata al NCEU Comune di Asti (AT) al Fg.2 part. 334 in fraz. Mombarone n.60A, trattasi di unità abitativa residenziale, come descritto in risposta al *Quesito* 3).

In seguito a ricerca eseguita presso l'archivio informatico del Sipee Regione Piemonte è emerso che non esiste Attestato di prestazione energetica per la suddetta unità immobiliare.

Pertanto il nuovo attestato di prestazione energetica è stato redatto dalla scrivente in data 24/01/2024 con n. 2024_101374_0004 e viene riportato all'Allegato 9).

L'attestato ha validità fino al 31/12/2025 (fino al 31 dicembre dell'anno successivo a quello di rilascio) in quanto la validità massima del Certificato energetico di un edificio è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio.

In questo caso la caldaia risultava sprovvista di documentazione, codice impianto e rapporto di controllo.

Gli altri beni oggetto di esecuzione sono terreni (Fg.2 part.335,647,779) pertanto esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica.

Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

- i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (art. 3, c. 3, lett. d) del decreto legislativo);
- edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;
- gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo);
- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo).

L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad

uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo);
e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, (art. 3, c. 3, lett. f) del decreto legislativo);
f) i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;
g) i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:
- agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;
- agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli IMPIANTI TECNOLOGICI;
l) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del decreto legislativo (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno").



Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto ed in fede del vero sotto il vincolo del già prestato giuramento.



Asti, 31/01/2024



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

arch. Alessandra BODDA



ALLEGATI:

Si precisa che la digitalizzazione e la stampa degli elaborati cartacei ritirati presso gli uffici di competenza allegati alla presente, potrebbe comportare variazioni dimensionali.



