

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 83/2023 PROMOSSA DA:

ANDOR SPV S.r.l. e per essa INTRUM ITALY S.p.A. (Avv. F. Testa)

contro

[REDACTED]



CRONISTORIA PROCEDURA ESECUTIVA

- Giuramento della scrivente CTU Coffaro arch. Sara in data 03.10.2023;
- Fissazione udienza per emissione ordinanza vendita art. 569 c.p.c. in data 12.03.2024;
- Comunicazione di differimento udienza con rinvio in data 11.04.2024;
- Presentazione in data 16.03.2024 di istanza di proroga di giorni 90 a far data dal giorno 11 febbraio 2024;
- Concessione proroga e rinvio udienza al 03.10.2024 in data 18.03.2024;
- Invio mail con bozza perizia in data 11.05.2024 al legale del creditore procedente, Avv. Testa Filippo

 Gmail SARA COFFARO <studiocoffarosara@gmail.com>

invio bozza es. imm. 83/2023
3 messaggi

SARA COFFARO <studiocoffarosara@gmail.com> 11 maggio 2024 alle ore 10:35
A: studioavvocatotesta@gmail.com

Gento.mo,
con la presente invio la bozza dell'esecuzione immobiliare n. 83/2023 e la relativa documentazione fotografica. Chiedo cortesemente di ricevere eventuali osservazioni in risposta alla presente entro il giorno 27.05.2024. Rimango a disposizione per ogni chiarimento o necessità e porgo cordiali saluti.
Coffaro arch. Sara

Studio di Architettura Coffaro Sara
Vicolo Cavalieri n. 1
14100 Asti
Tel/Fax: 0141321747
Cell: 3384771775

NOTA DI RISERVATEZZA
(Ai sensi del D. Lgs. n. 196 del 30/06/2003 - Codice in materia di protezione dei dati personali) Il presente messaggio di posta elettronica e ogni eventuale documento a quest'ultimo allegato hanno carattere riservato, sono ad esclusivo utilizzo del destinatario indicato in indirizzo e devono essere trattate ai sensi della normativa sulla privacy. Qualora non foste il destinatario del presente messaggio Vi preghiamo di volerci avvertire immediatamente tramite posta elettronica e di cancellare dal Vostro sistema il presente messaggio e ogni documento ad esso allegato. E' vietata la duplicazione o l'utilizzo per qualunque fine del presente messaggio e di ogni documento ad esso allegato così come la relativa divulgazione, distribuzione o inoltro a terzi senza l'espressa autorizzazione del mittente. Lo Studio, in ragione del mezzo di trasmissione utilizzato, non si fa carico di omissioni o errori dovuti alla trasmissione via Internet e non assume alcuna responsabilità in merito alla segretezza e riservatezza delle informazioni contenute nel presente messaggio e nei relativi allegati.

2 allegati

-  **ES. IMM. 83-2023.pdf**
3214K
-  **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.pdf**
7184K



- Invio raccomandate 1 con bozza perizia alle signore [REDACTED]





- Nessuna osservazione dalle debitorici;
- Ricevimento osservazioni da parte dell'Avv. Testa in data 13.05.2024;

studioavvocatotesta@gmail.com <studioavvocatotesta@gmail.com> 13 maggio 2024 alle ore 10:45
A: SARA COFFARO <studiocoffarosara@gmail.com>

Buongiorno Sara,
purtroppo Ti devo segnalare un errore nell'elaborato.

Infatti il nostro pignoramento (che trovi nel fascicolo) è stato fatto per 1/1 di nuda proprietà e per 1/1 di usufrutto, quindi all'asta viene venduto anche l'usufrutto (l'usufrutto è pacificamente pignorabile per legge).

La Tua stima deve essere quindi fatta sulla piena proprietà, senza riduzione per usufrutto perché viene venduto anche quello.

Ti prego di inviarmi la bozza corretta.

In attesa, grazie e un caro saluto.

La scrivente, preso atto di quanto pervenuto, ha apportato le dovute modifiche all'elaborato peritale, come da documento che segue.



La sottoscritta COFFARO Arch. Sara, nominata C.T.U. nella vertenza in epigrafe dal GE. Dott. P. Perfetti all'udienza del 03.10.2023, eseguiti gli opportuni rilievi ed accertamenti in loco, assunte le necessarie informazioni presso gli uffici competenti, si pone in grado di riferire quanto segue in relazione ai quesiti formulati nel mandato.

Cenni introduttivi: ad integrazione della parte narrativa, si predispongono elaborati grafici illustrativi inerenti lo stato di fatto attuale dell'unità immobiliare.

1) *Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante dagli atti, della data e del luogo 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 inviare quanto segue (*allegato n. 1*):

- raccomandata 1 N. 05365883371-5 alla signora [REDACTED] all'indirizzo derivante dagli accertamenti effettuati dalla scrivente presso l'ufficio anagrafe di [REDACTED] la comunicazione è stata ritirata dal suocero della destinataria;
- raccomandata 1 N. 05259811221-2 alla signora [REDACTED] all'indirizzo derivante dagli accertamenti effettuati dalla scrivente presso l'ufficio anagrafe di [REDACTED] la comunicazione è tornata al mittente per compiuta giacenza.

All'interno della raccomandata erano contenuti i termini del procedimento, le fasi operative che lo contraddistinguono, la data del sopralluogo da effettuarsi presso gli immobili pignorati con la richiesta alle parti di essere presenti ed il chiarimento riguardante il fatto che, in caso di assenza, la scrivente avrebbe, previa istanza di autorizzazione al Ill.mo G.E., richiesto l'ausilio della forza pubblica. Per i dettagli del sopralluogo si rimanda alla risposta del quesito n. 3.

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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

La sottoscritta, prima di ogni altra attività, ha esaminato la documentazione in atti ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. verificandone la completezza; non risulta necessaria, pertanto, alcuna segnalazione al Giudice ed al creditore pignorante in merito a certificazioni mancanti o inidonei.

Viene di seguito riportata la storia ipotecaria dall'attualità a ritroso degli immobili pignorati sulla base del certificato notarile agli atti redatto dal notaio Luca Dell'Aquila di Orta di Atella (CE) (*allegato n. 2*).

Le unità immobiliari (...) sono pervenute alla signora [REDACTED] per l'intera nuda proprietà e alla signora [REDACTED] in regime di separazione di beni per l'intero diritto di usufrutto, dai signori [REDACTED] in regime di separazione di beni e [REDACTED] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita notaio Lucia Cotto di Asti del 26.08.2009, Rep. 276, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 27.08.2009 ai nn. 8263 registro generale e 5825 registro particolare (...)

Ai signori [REDACTED] in regime di separazione di beni e [REDACTED] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, le unità immobiliari (...) sono pervenute dai signori [REDACTED] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, con il decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Asti del 16.12.2008, Rep. n. 1957, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 29.12.2008 ai nn. 12686 registro generale e 8843 registro particolare.

Ai coniugi [REDACTED]

[REDACTED] l'intera proprietà delle unità immobiliari (...) è pervenuta dai coniugi [REDACTED]

[REDACTED] con l'atto di compravendita notaio Piergiorgio Amici Ceva di Nucetto di Portacomaro del 03.04.1997 Rep. n. 32947, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Asti il 14.04.1997 ai nn. 3024 registro generale e 2449 registro particolare.

Viene di seguito predisposto l'elenco ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI sulla base della certificazione notarile di cui al *già citato allegato n. 2* e delle ispezioni ipotecarie a cura della scrivente (*allegato n. 3/A*).

Immobili di riferimento:

Castagnole delle Lanze (AT), N.C.E.U. Fg. 21, part. 143, sub. 2, sub. 3;

Castagnole delle Lanze, C.T., Fg. 21, part. 138, 142, 752, 753

ISCRIZIONI CONTRO

- Nota del 27.08.2009 – Reg. Part. 1431, Reg. Gen. 8283
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
Pubblico Ufficiale COTTO LUCIA
Rep. 277/202 del 26.08.2009

TRASCRIZIONI CONTRO

- Nota del 16.05.2023 – Reg. Part. 3571, Reg. Gen. 4409
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili



Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Asti

Rep. 1182/2023 del 02.05.2023

La sottoscritta ha effettuato le ispezioni ipotecarie a carico delle debtrici anche in prossimità della scadenza dei termini (29.05.2024) per l'invio dell'elaborato peritale (*allegato n. 3/B*) dalle quali è emerso che non risulta trascritto alcun atto in data successiva al pignoramento.

Dall'analisi delle visure storiche dei fabbricati (*allegato n. 4*) e della certificazione notarile di cui al già citato *allegato n. 2*, la scrivente ha richiesto all'archivio notarile di Asti la copia dell'atto di compravendita a rogito notaio Piergiorgio Amici Ceva di Nucetto stipulato in data 03.04.1997, Rep. 32947, Raccolta 5526, (*atto ultraventennale, allegato n. 5*) trascritto ad Asti il 14.04.1997 al n. 3024/2449 con il quale i signori [REDACTED]

[REDACTED] vendono ai signori [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili censiti al N.C.E.U. di Castagnole delle Lanze al Foglio 2, part. 143, sub. 2 e 3, e i terreni censiti al C.T. al Foglio n. 21, part. 138, 142, 752 e 753.

È stata verificata la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c. e la sottoscritta ritiene non si debba sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti.

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 (calpestando) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

L'esatta descrizione catastale attuale degli immobili pignorati è la seguente (*allegato n. 6/A*):

❖ **Catasto Fabbricati Comune di Castagnole delle Lanze (AT):**

Intestati:

- [REDACTED] nuda
proprietà per 1/1;
- [REDACTED]
usufrutto per 1/1;

- 1) **Fg. 21, particella n. 143, sub. 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 11 vani, Dati di superficie 375 mq, Totale escluse aree scoperte 369 mq, Rendita € 346,54, Via Rivella n. 24, piano S1-T-1-2**

I coerenti dell'immobile sopra specificato vengono indicati in senso orario mediante l'utilizzo delle planimetrie catastali (*allegato n. 6/B*) e dell'estratto di mappa (*allegato n. 6/C*); l'elaborato planimetrico non risulta presente agli atti dell'Agenzia del Territorio (*allegato n. 6/D*).

- Fg. 21, part. 753
- Fg. 21, part. 179
- Fg. 21, part. 865
- Fg. 21, part. 844
- Fg. 21, part. 174
- Fg. 21, part. 800
- Fg. 21, part. 143, sub. 3
- Fg. 21, part. 173
- Fg. 21, part. 142

- 2) **Fg. 21, particella n. 143, sub. 3, Categoria C/7, Classe 1, Consistenza 62 mq, Dati di superficie 65 mq, Rendita € 32,02, Via Rivella, piano T**

- Fg. 21, part. 142
- Fg. 21, part. 753
- Fg. 21, part. 143, sub. 2
- Fg. 21, part. 179
- Fg. 21, part. 865
- Fg. 21, part. 844



- Fg. 21, part. 174
- Fg. 21, part. 800
- Fg. 21, part. 173

La scrivente ha effettuato una visura catastale anche dell'immobile censito al Foglio 21, part. 143, sub. 1: risulta un bene comune non censibile in seguito alla presentazione di COSTITUZIONE del 06/10/1992 in atti dal 15/05/1995 (n.17.1/1992); il bene in questione, date le caratteristiche sopra specificate, risulta un bene indiviso, il cortile comune ai subalterni 2 e 3 della medesima particella.

❖ **Catasto terreni Comune di Castagnole delle Lanze (AT):**

3) Fg. 21, particella n. 138, bosco ceduo, classe 2, Superficie 425 mq, Reddito dominicale € 0,66, Reddito agrario € 0,31

- Fg. 21, part. 140
- Fg. 21, part. 141
- Fg. 21, part. 753
- Fg. 21, part. 752
- Fg. 21, part. 136
- Fg. 21, part. 137

4) Fg. 21, particella n. 142, seminativo, classe 2, Superficie 320 mq, Reddito dominicale € 2,31, Reddito agrario € 1,74

- Fg. 21, part. 753
- Fg. 21, part. 143
- Fg. 21, part. 173
- Fg. 21, part. 752

5) Fg. 21, particella n. 143, ente urbano, classe 2, Superficie 1290 mq,

- Fg. 21, part. 753

- Fg. 21, part. 179
- Fg. 21, part. 865
- Fg. 21, part. 844
- Fg. 21, part. 174
- Fg. 21, part. 800
- Fg. 21, part. 173
- Fg. 21, part. 142

6) **Fg. 21, particella n. 752, prato, classe 3, Superficie 3.680 mq, Reddito dominicale € 6,65, Reddito agrario € 7,60**

- Fg. 21, part. 136
- Fg. 21, part. 138
- Fg. 21, part. 753
- Fg. 21, part. 173
- Strada comunale

7) **Fg. 21, particella n. 753, bosco ceduo, classe 1, Superficie 4.860 mq, Reddito dominicale € 11,29, Reddito agrario € 4,52**

- Rio
- Fg. 21, part. 179
- Fg. 21, part. 143
- Fg. 21, part. 142
- Fg. 21, part. 173
- Fg. 21, part. 752
- Fg. 21, part. 138
- Fg. 21, part. 141

Per lo svolgimento dei rilievi la scrivente è stata contattata telefonicamente dalla signora [REDACTED] titolare di una agenzia immobiliare di Castagnole delle Lanze e incaricata dalla debitrice per la gestione dei sopralluoghi.



I sopralluoghi sono stati svolti il giorno 11 gennaio 2024, 15 gennaio 2024 e 24.05.2024; durante le ispezioni è stato possibile osservare lo stato dei luoghi, eseguire le misurazioni utili e necessarie al fine di rispondere in modo esaustivo ai quesiti posti ed effettuare la documentazione fotografica riportata all'*allegato n. 7* alla quale è correlata la descrizione di seguito esposta.

CARATTERISTICHE GENERALI DEI FABBRICATI



Immagine satellitare con indicazione degli immobili pignorati





Immagine satellitare con indicazione degli immobili pignorati in via Rivella n. 24

- LOCALIZZAZIONE: comune di Castagnole delle Lanze, via Rivella n. 24
- UBICAZIONE: est rispetto al centro storico di Castagnole delle Lanze
- DESTINAZIONE D'USO: residenziale e tettoia
- TIPOLOGIA EDILIZIA: immobile indipendente, libero sui quattro lati; piano seminterrato adibito a cantina, piano terra, piano primo e sottotetto con destinazione residenziale. Prospetti intonacati e tinteggiati con porzioni degradate causate probabilmente sia da infiltrazioni che da umidità di risalita (foto n. 1), (foto n. 2), (foto n. 3); assenza di zoccolatura, marciapiede in cemento con parti sconnesse (foto n. 4), tetto in legno con elementi di copertura in coppi, area verde priva di cura e manutenzione, due tettoie costruite a ridosso del muretto di recinzione (foto n. 5).
- SERVIZI PRESENTI: nelle immediate vicinanze non risultano presenti attività commerciali, ricreative o ricettive, che si possono, invece, trovare, nel centro del paese che dista circa 1,5 km.
- ULTERIORI CONSIDERAZIONI: il contesto urbanistico in cui è inserito il fabbricato ha un tessuto costituito da cascine, sia ristrutturate che bisognevoli di manutenzione, ed edifici residenziali a due piani fuori terra (foto n. 6), (foto n. 7). La proprietà confinante risulta essere un fabbricato di tre piani fuori terra più sottotetto (foto n. 8).
- ACCESSI VEICOLARI: percorrendo strada Rivella in uscita dal paese, in direzione est, si giunge ad un gruppo di abitazioni al confine con strada Boschi (foto n. 9); la via a destra,

asfaltata e senza uscita, permette di giungere in una corte aperta priva di particolari recinzioni pavimentata a tratti con ghiaia e parzialmente con terra (foto n. 10), (foto n. 11) dalla quale si accede all'immobile pignorato oltrepassando un cancello a doppio battente costituito da una staccionata lignea fissata con semplici cardini a due pilastri in cemento armato non completati, poiché risultano visibili i ferri di armatura (foto n. 12), (foto n. 13).

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEI FABBRICATI

Prima di ogni altra analisi e descrizione, la scrivente ritiene doveroso fare emergere che, durante lo studio ed il controllo delle pratiche edilizie presentate, si è rilevata, in alcuni vani abitativi, la mancata rispondenza all'art. 5 del "Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 - Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione", il quale prevede che per ciascun locale d'abitazione la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Gli ambienti con superficie finestrata inferiore a tale rapporto, anche se erroneamente definiti "camera" negli elaborati grafici allegati alle istanze edilizie, sono stati declassati dalla scrivente a "locali di sgombero"; nella descrizione che segue sono i locali di sgombero che, accanto, riportano la dicitura "ex camera". Tale declassamento risulta doveroso in quanto i locali di sgombero, secondo i dettami del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, hanno incidenza inferiore ai vani abitativi e, pertanto, concorrono in maniera differente al calcolo della superficie commerciale.

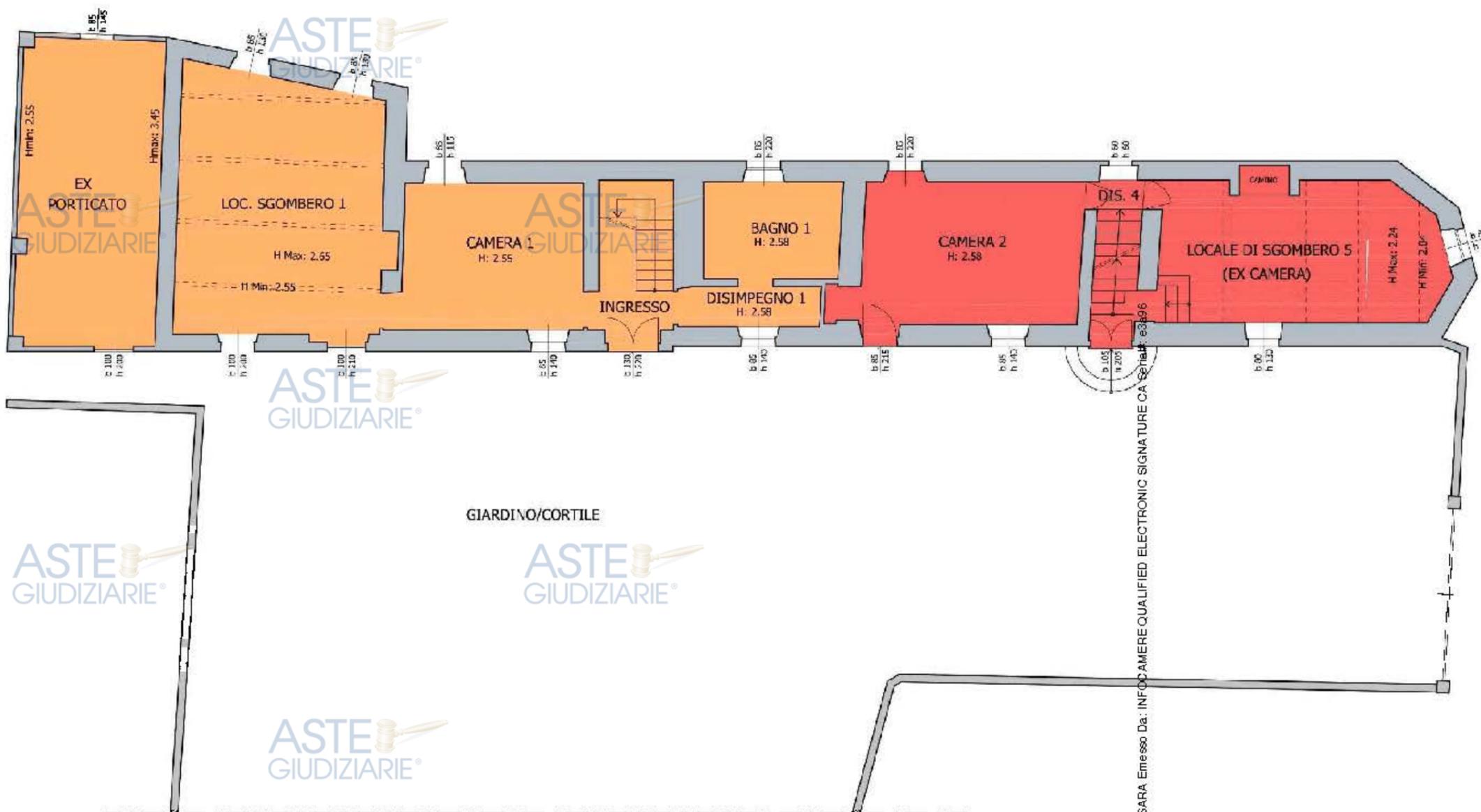
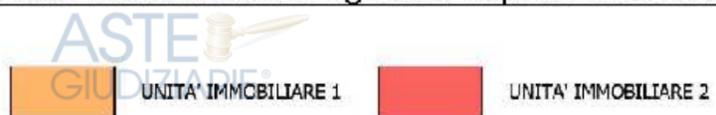
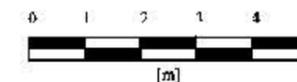
È stato necessario apportare il medesimo declassamento in riferimento al locale di sgombero n. 2 la cui superficie, pari ad 8,00 mq, non permette in alcun modo di considerare il locale come una camera, (come erroneamente definito nella pratica edilizia di cui alla Dia in sanatoria 3241/2009) in quanto non conforme ai disposti dell'art. 2 del "Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 - Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione", il quale prevede che "Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona".

IMMOBILE Foglio n. 21, particella n. 143, sub. 2 (unità immobiliare residenziale)



- **CONSISTENZA:** Il fabbricato originariamente era un'unica, estremamente estesa, unità immobiliare; attualmente sono stati murati due varchi, al piano terra e al piano primo, e si sono venute a creare due unità immobiliari naturalmente distinte, come visibile dalle planimetrie che seguono.

PLANIMETRIA RILEVATA Foglio n. 21, part. 143, sub. 2

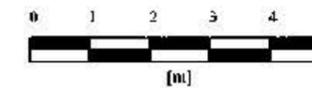


PLANIMETRIA PIANO TERRA

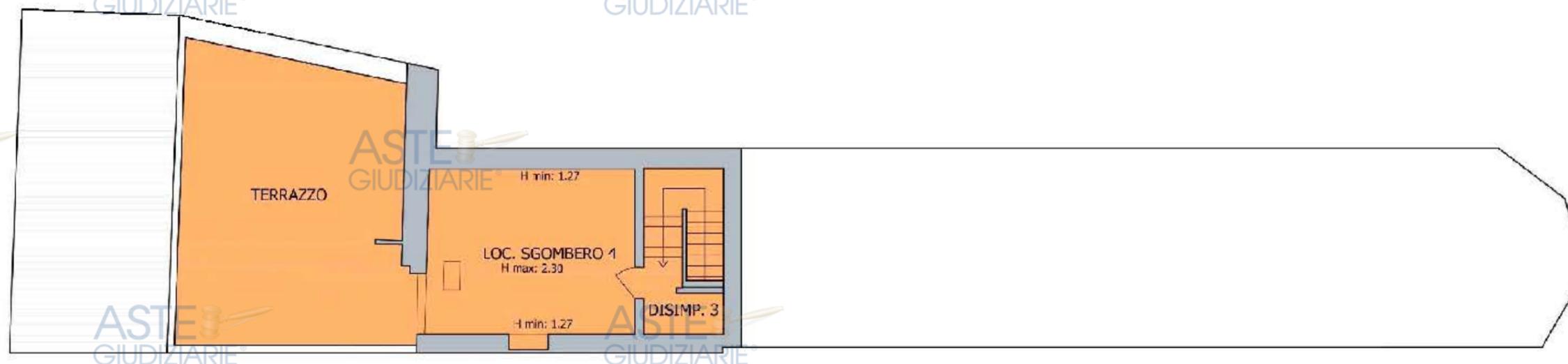
Firmato Da: COFFARO SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 521416



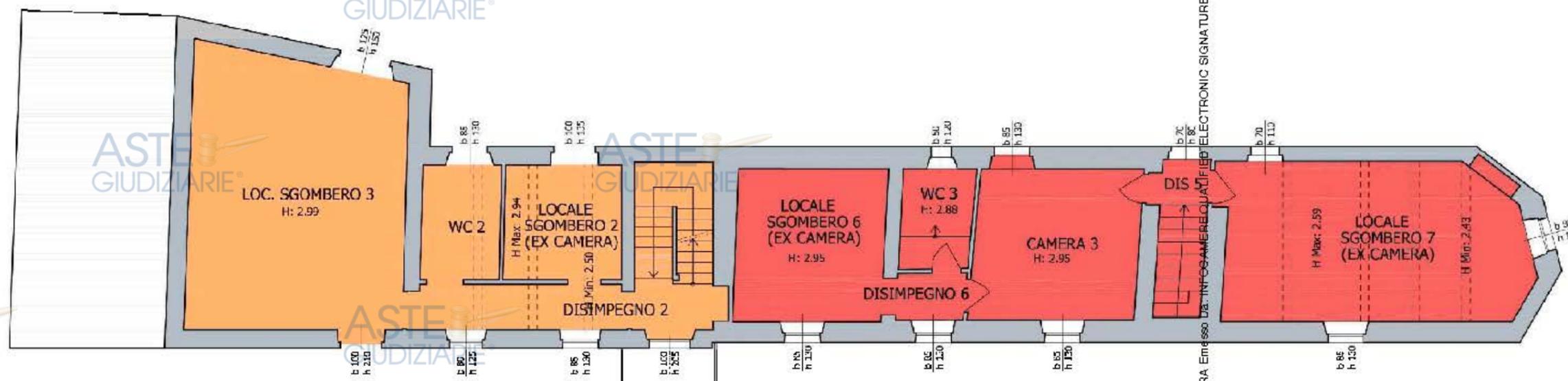
PLANIMETRIA RILEVATA Foglio n. 21, part. 143, sub. 2



UNITA' IMMOBILIARE 1 UNITA' IMMOBILIARE 2



PLANIMETRIA PIANO SOTTOTETTO

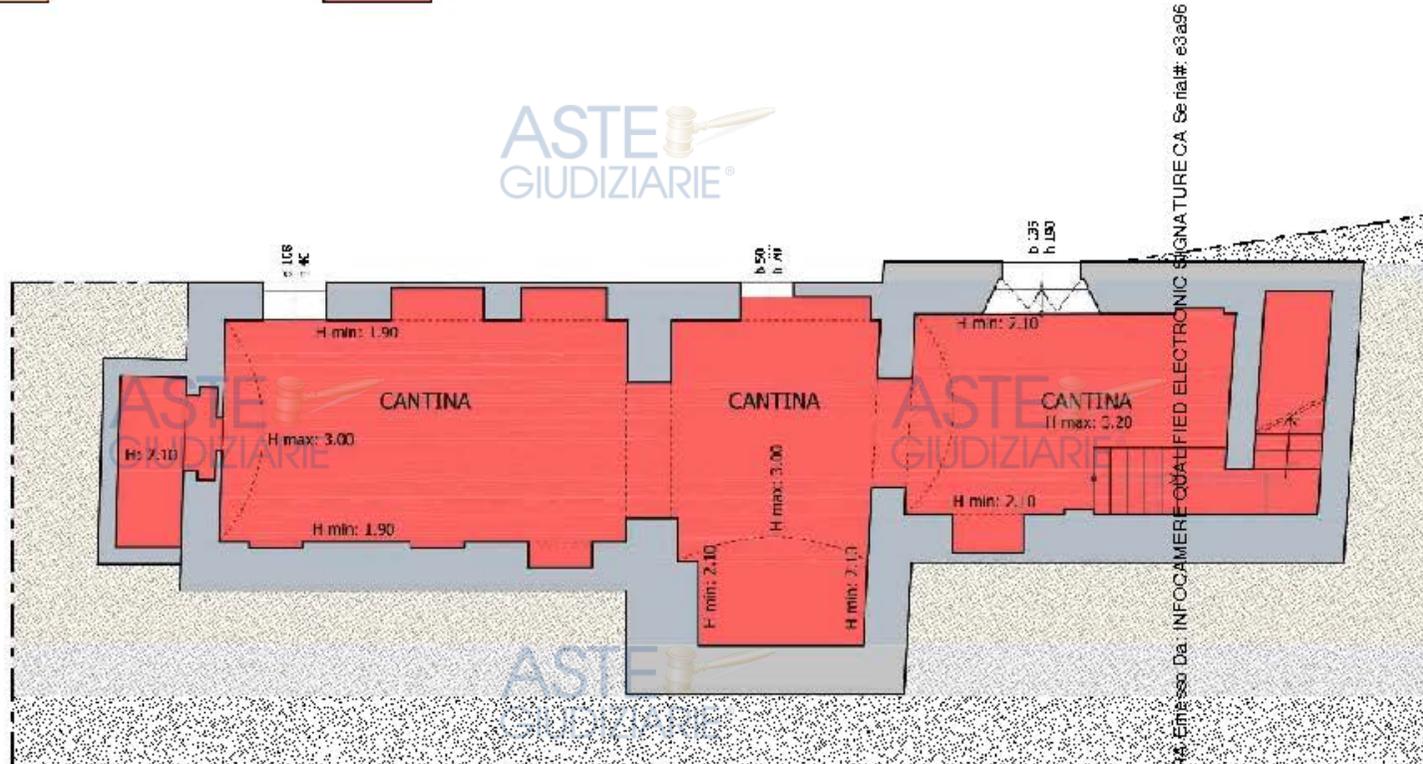
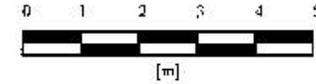


PLANIMETRIA PIANO PRIMO

Firmato Da: COFFARO SARA Emesso Da: INFOSIGREQUATIFIDIPUBLIC ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e3a96



PLANIMETRIA RILEVATA Foglio n. 21, part. 143, sub. 2



PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO

Firmato Da: COFFARO SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e3a96



Le due unità risultano così costituite:

- UNITA' IMMOBILIARE N. 1: piano terra, piano primo, piano sottotetto. La scrivente ha attribuito alla presente anche l'ex porticato, attiguo.
- UNITA' IMMOBILIARE N. 2: cantina, piano terra, piano primo.

UNITA' IMMOBILIARE N. 1

- PORTA DI INGRESSO UNITA' IMMOBILIARE: l'ingresso avviene da una porta in legno a doppio battente, non blindata (foto n. 14), (foto n. 15), collocata di fronte alla scala che permette di accedere al piano superiore (foto n. 16).
- DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
- PIANO TERRA:
 - CAMERA 1: alla sinistra della porta di ingresso si trova un vano di forma regolare (foto n. 17) caratterizzato dalla presenza di una finestra a doppio battente rivolta sul prospetto principale (foto n. 18) ed un varco privo di serramento che si apre sul prospetto retro (foto n. 19). La soletta è piana ed è posta a 255 cm dal piano di calpestio attuale, costituito da piastrelle in ceramica con tracce per il passaggio delle tubazioni degli impianti (foto n. 20), (foto n. 21), (foto n. 22).
 - LOCALE DI SGOMBERO 1: vi si accede direttamente dall'ambiente precedente tramite una apertura priva di serramento (foto n. 23); è un vano dalla forma trapezoidale con voltine in laterocemento aventi altezza minima pari a 255 cm e massima pari a 265 cm dotato di una porta finestra lignea a battente unico e un varco finestrato (foto n. 24), entrambi rivolti sul prospetto principale, due aperture finestrate prive di serramento che si aprono sul retro (foto n. 25) ed una pavimentazione in piastrelle di cotto.
 - DISIMPEGNO 1 E SERVIZIO IGIENICO 1: alla destra della porta di ingresso è collocato un piccolo disimpegno (foto n. 26), (foto n. 27), con forma regolare e una apertura priva di serramento rivolta sul prospetto frontale, dal quale si accede al vano destinato a servizio igienico, destinazione certa poiché risulta visibile il tracciamento e il posizionamento dell'impianto idrico-sanitario (foto n. 28); l'ambiente ha una forma regolare, una dimensione adeguata al futuro utilizzo, è caratterizzato dalla presenza di una porta finestra con serramento in metallo e vetro rivolta sul prospetto retro (foto n. 29) ed ha una soletta piana posta a 258 cm. dal piano di calpestio attuale, costituito da un semplice sottofondo su cui sono visibili le tubazioni degli impianti.

In tutti i vani sopra descritti sono chiaramente visibili attività edili non terminate ed un generale stato di abbandono

- PIANO PRIMO:

- o DISIMPEGNO 2: percorrendo la scala con pedate in pietra di Luserna ed alzate rivestite con piastrelle di ceramica (foto n. 30) si giunge al piano superiore in un disimpegno dalla forma regolare (foto n. 31), (foto n. 32) caratterizzato dalla presenza di una porta finestra a doppio battente (foto n. 33) che si apre su un balconcino con ringhiera metallica (foto n. 34), (foto n. 35) e di due finestre lignee a doppio battente, tutte rivolte sul prospetto principale (foto n. 36).
- o LOCALE DI SGOMBERO 2 (EX CAMERA): dal disimpegno si accede ad un ambiente (foto n. 37) la cui superficie, pari ad 8,00 mq, non permette in alcun modo di considerare il locale come una camera, in quanto non conforme ai disposti dell'art. 2 del "Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 - Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione", il quale prevede che "Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona". Il vano ha un varco privo di serramento rivolto sul prospetto retro (foto n. 38).
- o SERVIZIO IGIENICO 2: sempre con accesso dal disimpegno sopra descritto (foto n. 39), di fianco al locale di sgombero è collocato un servizio igienico, di dimensioni limitate ma, comunque, adeguate al suo futuro utilizzo, caratterizzato dalla presenza di una apertura finestrata priva di serramento anch'essa rivolta sul prospetto retro (foto n. 40).
Gli ultimi tre ambienti sopra descritti hanno soletta con voltini in legno e laterizio con altezza minima pari a 250 cm ed altezza massima pari a 294 cm.
- o LOCALE DI SGOMBERO 3: in fondo al disimpegno (foto n. 41) è collocato un varco privo di serramento che permette di accedere ad un locale molto ampio, dalla forma trapezoidale, caratterizzato dalla presenza dell'apertura di una portafinestra, priva di serramento, rivolta sul prospetto principale (foto n. 42), ed un varco finestrato, anch'esso senza serramento, rivolto sul prospetto retro (foto n. 43), (foto n. 44); la soletta risulta piana, posta a 299 cm dal piano di calpestio (foto n. 45).

Anche tutti i locali del piano primo si presentano con le caratteristiche di un cantiere edile incompleto, privo di finiture, con tubazioni impiantistiche a vista, pavimentazioni non presenti e materiali in stato di abbandono.

- PIANO SOTTOTETTO:

- o DISIMPEGNO 3 E LOCALE DI SGOMBERO 4: percorrendo in maniera non estremamente agevole una ulteriore rampa della scala, rivestita in piastrelle di ceramica (foto n. 46), (foto n. 47), (foto n. 48), si giunge al piano sottotetto in un piccolo disimpegno privo di aperture finestrate (foto n. 49) dal quale si accede ad un locale di sgombero con tetto ligneo a vista, a doppia falda, con altezza minima pari a 127 cm ed altezza massima pari a 230 cm. ed una finestra a tetto (foto n. 50), (foto n. 51), (foto n. 52).

Da un varco privo di serramento (foto n. 53), (foto n. 54) si può accedere, in maniera non comoda, ad un terrazzo di estese dimensioni caratterizzato da piano di calpestio in guaina isolante e parapetti di delimitazione intonacati nei quali, però, risulta visibile la mancata manutenzione (foto n. 55), (foto n. 56), (foto n. 57), (foto n. 58).

- ULTERIORI LOCALI: al piano terra, all'estremità sinistra dell'edificio, risulta ubicato un locale che la scrivente ha definito "ex portico", riprendendo l'originaria destinazione presente nei precedenti urbanistici (foto n. 59). Un varco privo di serramento (foto n. 60) permette di entrare nell'ambiente che appare incompleto e trascurato: la parete di ingresso risulta in laterizio lasciata al grezzo; in quella opposta si trova un'apertura finestrata lignea a doppio battente (foto n. 61), mentre quella laterale è stata realizzata in blocchi di cemento (foto n. 62). La copertura ha una struttura lignea a falda inclinata su cui appoggiano lastre ondulate sottocoppo, di cui una porzione appare mancante; l'altezza minima è pari a 255 cm, mentre quella massima pari a 355 cm.

Le murature non risultano correttamente ammorsate all'edificio residenziale e si rilevano evidenti e pericolosi distacchi.

UNITA' IMMOBILIARE N. 2

- PORTA DI INGRESSO UNITA' IMMOBILIARE: l'ingresso avviene da una porta in legno a battente unico, non blindata, con successiva porta in vetro, sempre a battente unico (foto n. 63), (foto n. 64).

- DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
- PIANO TERRA:

- o CAMERA 2: il vano risulta di forma regolare e dimensioni generose (foto n. 65), dotato, oltre alla porta sopra descritta, di una finestra lignea a doppio battente che si apre sul prospetto principale (foto n. 66) e di una portafinestra in metallo e vetro, a doppio battente, rivolta verso il prospetto retro (foto n. 67). L'ambiente è pavimentato con piastrelle di ceramica, così come, sempre con piastrelle di ceramica ma di dimensioni minori, sono rivestite tutte le pareti (foto n. 68); la soletta risulta piana con altezza pari a 258 cm dal piano di calpestio. In fondo al vano, a destra (foto n. 69), è presente un gradino ed una porta lignea a battente unico che permette di accedere ad un piccolo disimpegno che corrisponde allo sbarco della scala che sale dalla cantina (foto n. 70), (foto n. 71), oltrepassato il quale, tramite una porta in legno a battente unico, si entra nella stanza successiva.

- o LOCALE DI SGOMBERO 5 (EX CAMERA): vi si accede dall'ambiente precedentemente descritto ed anche dall'esterno, sul prospetto frontale, tramite due gradini a forma semicircolare ed una porta lignea a doppio battente (foto n. 72) che si apre sulla scala di collegamento con il piano superiore, rivestita con piastrelle di ceramica (foto n. 73); un piccolissimo pianerottolo disimpegna, sulla destra, tre gradini a scendere che permettono di entrare nella stanza (foto n. 74).

L'ambiente ha una forma allungata non regolare (foto n. 75) ed è caratterizzato dalla presenza di un camino in mattoni a vista (foto n. 76), una finestra a doppio battente rivolta sul prospetto principale, una finestra a doppio battente che si apre sul piccolo fronte semiesagonale (foto n. 77), un solaio con travi lignee ribassate avente altezza minima pari a 204 cm e massima pari a 224 cm; la pavimentazione risulta essere in piastrelle di cotto.

- PIANO PRIMO:

- o DISIMPEGNO 4: percorrendo la scala precedentemente descritta (foto n. 78), (foto n. 79), si giunge in un piccolo pianerottolo, dotato di finestra di limitate dimensioni (foto n. 80), che disimpegna i diversi ambienti del primo piano.

- o CAMERA 3: il vano ha forma regolare, superficie spaziosa, è caratterizzato dalla presenza di due finestre lignee a doppio battente, (la prima si apre sul prospetto frontale

e la seconda su quello retro), ha soletta piana posta ad altezza di 295 cm dal piano pavimento, in piastrelle di graniglia (foto n. 81), (foto n. 82), (foto n. 83).

- o DISIMPEGNO 4: una porta lignea a battente singolo permette di accedere dalla camera precedente (foto n. 84) ad un piccolo disimpegno, dotato di finestra lignea a doppio battente che si apre sul prospetto principale, che distribuisce un servizio igienico ed una ulteriore camera (foto n. 85).
- o SERVIZIO IGIENICO 3: il vano, di dimensioni limitate ma, comunque, adeguate al suo utilizzo, è caratterizzato dalla presenza di una apertura finestrata a battente unico e di un piccolo gradino di 7 cm di altezza che divide la zona di apertura della porta da quella dei sanitari. Il pavimento e le pareti risultano completamente rivestite con piastrelle di ceramica (foto n. 86), (foto n. 87), (foto n. 88).
- o LOCALE DI SGOMBERO 6 (EX CAMERA): vi si accede da un varco privo di serramento (foto n. 89); risulta un ambiente dalla forma regolare con superficie ampia caratterizzato dalla presenza di una finestra a doppio battente rivolta sul prospetto principale. Il pavimento è in piastrelle di graniglia, le medesime dei vani precedenti, ed ha soletta piana posta ad una altezza pari a 295 cm. dal piano di calpestio (foto n. 90).
- o LOCALE DI SGOMBERO 7 (EX CAMERA): in posizione opposta agli ambienti sopra descritti si trova una ulteriore camera (foto n. 91), dalla forma irregolare, di dimensioni estese (foto n. 92), dotata di finestra a doppio battente rivolta sul prospetto principale (foto n. 93), di una che si apre sul prospetto retro ed una terza finestra, sempre a doppio battente, che si apre sul lato terminale della porzione semiesagonale della stanza (foto n. 94). La soletta, caratterizzata da travi ribassate, ha altezza minima pari a 243 cm ed altezza massima pari a 260 cm. dal piano pavimento, in piastrelle di ceramica.

- ULTERIORI LOCALI: al piano terra, nel piccolo spazio che disimpegna la camera n. 2 e la camera n. 3, è presente la scala che permette di raggiungere la cantina al piano seminterrato (foto n. 95), (foto n. 96). L'ambiente, avente superficie decisamente estesa (foto n. 97), (foto n. 98), risulta completamente in mattoni a vista, è diviso in tre ambiti dotati, ognuno, di volte a botte realizzate parzialmente a lisca di pesce (foto n. 99), (foto n. 100) e sono presenti nicchie e lunette poste lungo le pareti perimetrali (foto n. 101).

Le altezze minime delle volte variano dai 190 cm ai 210 cm, mentre quelle massime dai 300

cm ai 320 cm.

La cantina è accessibile anche dall'esterno tramite una porta ad arco lignea a doppio battente che si apre sul terreno retrostante l'abitazione (foto n. 102).

- **IMPIANTI PRESENTI:** l'abitazione è dotata di impianto elettrico, decisamente datato, e di impianto idrico-sanitario; l'impianto termico non risulta presente e i termosifoni che appaiono nelle fotografie sono solo appoggiati a terra. Non sono presenti particolari impianti fissi di condizionamento.

IMMOBILE Foglio n. 21, particella n. 143, sub. 3 (tettoia)



All'interno dell'area cortilizia, di fronte all'edificio residenziale, è presente un fabbricato che, nelle planimetrie catastali, è definito tettoia. Attualmente, come meglio chiarito in risposta al quesito n. 8, non si può considerare tale poiché è stato interamente tamponato e chiuso con un ampio portone ligneo a doppio battente (foto n. 103), (foto n. 104). Internamente è visibile una struttura in cemento armato sormontata da una copertura con struttura lignea costituita da due capriate che poggiano sui pilastri perimetrali ed elementi di copertura in coppi (foto n. 105), (foto n. 106), (foto n. 107). L'altezza minima risulta pari a 375 cm, mentre quella massima pari a 515 cm dal piano di calpestio, costituito da un battuto di cemento.



Sul prospetto principale, ai lati del portone, sono visibili due varchi finestrati, di cui uno privo di serramento (foto n. 108).

Lungo la parete laterale è presente una apertura parzialmente tamponata (foto n. 109) che collegava la “tettoia” ad un secondo locale, costruito in aderenza, con pareti perimetrali in blocchi di cemento (foto n. 110) e in pannelli di materiale plastico (foto n. 111); l'esterno risulta rivestito in legno, con un pannello che funge da serramento di ingresso (foto n. 112).

La copertura, a falda unica, è realizzata con lamiera grecata poggiate su listelli lignei e metallici, incrociati tra loro in maniera “artigianale” (foto n. 113), ed ha altezza minima pari a 210 cm e massima pari a 305 cm.

All'interno della proprietà è presente un muro di recinzione (foto n. 114) che, accanto al condominio confinante, è sormontato da assi in legno (foto n. 115), (foto n. 116).

Le misurazioni che seguono sono state quantificate ai sensi del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo Sviluppo e la regolazione dell'economia Immobiliare, IV edizione- 2011, vista anche la nota esplicativa 5.2 contenuta nelle Linee Guida A.B.I. per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, aggiornate al 14.12.2015.

Secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari per “superficie commerciale” si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile.

I “rapporti mercantili superficiali” sono i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie ed il prezzo della superficie principale, tengono conto della pratica commerciale, della funzione assolta e della qualità conferita all'immobile, oltre che degli accordi stabiliti dalle parti contraenti. Il rapporto mercantile può assumere valori minimi, maggiori o uguali all'unità. I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche del mercato.

Sempre il Codice delle Valutazioni Immobiliari chiarisce che, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai principi adottati a livello europeo, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti nei seguenti tipi di misura, tra cui la Superficie Esterna Lorda (SEL), la Superficie Interna Lorda (SIL) e la Superficie Interna Netta (SIN).

Vengono, di seguito, calcolate le Superfici Interne Nette (SIN) degli immobili, intese come l'area determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi ad una altezza convenzionale di metri 0,50 dal piano pavimento, in seguito a rilievo planimetrico effettuato in loco dalla sottoscritta e con l'utilizzo di programmi di disegno tecnico professionale:

IMMOBILE Foglio n. 21, particella n. 143, sub. 2 (unità immobiliare residenziale)

UNITA' IMMOBILIARE N. 1

PIANO TERRA

- Ingresso: 2,20 mq.
- Vano scala: 5,49 mq.
- Camera 1: 17,51 mq.
- Locale di sgombero 1: 35,06 mq.
- Disimpegno 1: 3,77 mq.
- Servizio igienico 1: 8,83 mq.

PIANO PRIMO

- Disimpegno 2: 8,65 mq.
- Servizio igienico 2: 5,37 mq.
- Locale di sgombero 2 (ex camera): 8,00 mq.
- Locale di sgombero 3: 34,65 mq.

PIANO SOTTOTETTO

- Disimpegno 3: 1,88 mq.
- Locale di sgombero 4: 20,08 mq.

La superficie interna netta risulta essere pari a 151,49 mq., a cui si aggiungono:

- Ex porticato al piano terra: 28,76 mq.
- Balcone: 1,89 mq.
- Terrazzo: 37,29 mq.

UNITA' IMMOBILIARE N. 2

PIANO TERRA

- Camera 2: 21,60 mq.
- Disimpegno 4: 0,85 mq.
- Vano scala: 3,32 mq.
- Locale di sgombero 5 (ex camera): 25,38 mq.

PIANO PRIMO

- Disimpegno 5: 1,29 mq.
- Camera 3: 14,81 mq.
- Disimpegno 6: 1,91 mq.
- Servizio igienico 3: 4,25 mq.
- Locale di sgombero 6 (ex camera): 13,57 mq.
- Locale di sgombero 7 (ex camera): 28,66 mq.

La superficie interna netta risulta essere pari a 115,645 mq., a cui si aggiungono:

- Locale cantina al piano seminterrato: 79,12 mq

Rimane da calcolare l'area cortilizia: 1290 mq. – (sup. coperta fabbricati esistenti) = 1290 – 312,92
= 977,08 mq

Ai fini della stima del valore di mercato non sempre possono essere utilizzati rapporti mercantili validi per l'intero territorio nazionale, tuttavia la necessità di favorire l'adozione di criteri che non siano fissati soggettivamente dal valutatore, come talvolta avviene, la cui circostanza potrebbe comportare differenze nello stesso contesto territoriale e nel medesimo segmento di mercato, richiede l'adozione di un principio specifico di misurazione delle consistenze che possa costituire un valido riferimento; si adotta, pertanto, il criterio denominato “*Sistema Italiano di Misurazione*” (SIM).

Per il calcolo della superficie commerciale del caso in oggetto, il SIM prevede di comprendere:

- Il 100% delle pareti interne divisorie
- Il 100% delle pareti perimetrali indipendenti
- Il 50% delle pareti perimetrali non indipendenti
- Il 60% dei locali seminterrati abitabili (taverna, lavanderia, stireria, cantina)

- Il 30% dei balconi;
- Il 35% dei terrazzi a livello dell'alloggio;
- Il 35% dei locali accessori, collegati a dei vani principali, con altezza minima 2,40 m (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa)
- Il 35% dei locali sottotetto non abitabili, con altezza media minima inferiore a 2,40 m ed altezza minima di 1,50 m (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa)
- Il 35% di portici e patii (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10% - Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa)
- Il 35% dei terrazzi (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10% - Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa)
- Il 10% di corti e cortili (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2% - Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa)

Alla luce di quanto sopra, ne deriva quanto segue:

IMMOBILE Foglio n. 21, particella n. 143, sub. 2 (immobile residenziale)

- **UNITA' IMMOBILIARE N. 1**
Superficie commerciale: 162,07 mq.
- **UNITA' IMMOBILIARE N. 2**
Superficie commerciale: 168,55 mq.
- **CORTILE**
Superficie commerciale: 21,54 mq.

IMMOBILE Foglio n. 21, particella n. 143, sub. 3 (tettoia)

- Tettoia 1: 63,73 mq.
- Tettoia 2: 29,64 mq

Per il calcolo della superficie commerciale del caso in oggetto, il SIM prevede di comprendere:

- Il 100% delle pareti interne divisorie
- Il 100% delle pareti perimetrali indipendenti

Alla luce di quanto sopra, ne deriva quanto segue:

- Superficie commerciale immobile Foglio n. 14, part. n. 722, sub. 3: 99,25 mq.

DESCRIZIONE TERRENI

Foglio n. 21, particelle n. 138, 142, 143, 752 e 753

I terreni ubicati in Castagnole delle Lanze, censiti al Foglio n. 21, particelle n. 138, 142, 752 e 753 (contrassegnati con l'indicazione in rosso nelle immagini che seguono) sono appezzamenti di forma e dimensioni variabili che formano un compendio unico, ubicato nelle immediate vicinanze dell'edificio residenziale, caratterizzato da una complessiva sagoma geometrica che consente un adeguato utilizzo delle macchine agricole.

Gli appezzamenti sono situati lontani dal centro storico del paese di Castagnole delle Lanze, ma in posizione prossima al nucleo rurale di via Rivella, dalla quale solo il terreno di cui alla particella 752 ha accesso diretto; hanno andamento parzialmente pianeggiante e parzialmente in pendio, sono destinati a bosco ceduo, fatta eccezione per una piccola parte di prato della particella 752 (foto n. 117), (foto n. 118), (foto n. 119), (foto n. 120), (foto n. 121), (foto n. 122), (foto n. 123).



Estratto di mappa catastale con indicazione terreni pignorati



Sovrapposizione tra mappa catastale e immagine satellitare con indicazioni terreni pignorati





Immagine satellitare con indicazione terreni pignorati

Si riassumono di seguito i terreni pignorati, indicando estensione e coltivazione in atto.

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' DICHIARATA	QUALITA' REALE	SUPERFICIE (mq)
<u>CASTAGNOLE DELLE LANZE</u>				
21	138	BOSCO CEDUO	BOSCO CEDUO	425
21	142	SEMINATIVO	BOSCO CEDUO	320
21	752	PRATO	BOSCO CEDUO	3.680
21	753	BOSCO CEDUO	BOSCO CEDUO	4.860

Il mappale n. 453, ai terreni, è l'ente urbano costituito dall'area sulla quale insistono il fabbricato residenziale e le tettoie.

- 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;*

La sottoscritta ha presentato richiesta all'ufficio Stato Civile del comune di San Damiano d' Asti (AT), ricevendo la documentazione che certifica quanto segue:

Dalle risultanze dell'anagrafe della popolazione residente si certifica che [REDACTED] stato civile nubile, proveniente da Guarene (CN) il 19.04.2021 prat. 58, E' IN STATO LIBERO (*allegato n. 8/A*).

La scrivente ha inoltrato istanza all'ufficio anagrafe del comune di Novara ed ha ottenuto quanto di seguito riportato:

L'ufficiale di anagrafe certifica che all'anagrafe nazionale della popolazione residente la signora [REDACTED] risulta di STATO LIBERO (*allegato n. 8/B*)..

- 5) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono l'individuazione del bene; 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 descrizione catastale attuale degli immobili pignorati di cui al già citato *allegato n. 6/A* corrisponde a quella risultante dall'atto di pignoramento (*allegato n. 9*).

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

La scrivente ha richiesto ed ottenuto le planimetrie catastali degli immobili pignorati (*già citato allegato n. 6/B*) e ha potuto procedere all'analisi della corrispondenza tra la situazione catastale e quella rilevata in fase di sopralluogo.

Come riportato in risposta al quesito n. 3 e al *già citato allegato n. 6/D*, non è presente agli atti alcun elaborato planimetrico, ma si riesce ugualmente ad affermare che all'interno del sub. 1, il bene comune non censibile, è stata costruita una recinzione in posizione non corrispondente ai confini della proprietà così come risultano dalla documentazione catastale. Per la corretta soluzione di detta problematica risulta imprescindibile quanto descritto in risposta al successivo quesito n. 8.

• **IMMOBILE Foglio n. 21, particella n. 143, sub. 2 (unità immobiliare residenziale)**

Le planimetrie catastali differiscono dal rilievo effettuato per quanto di seguito elencato (si analizza l'immobile da sinistra verso destra):

PIANO TERRA

- Il portico sulla sinistra del fabbricato è stato modificato nella forma e nella dimensione ed è stata interamente tamponata la chiusura a livello del filo dell'immobile adiacente; attualmente non può più considerarsi un portico, poiché non esistono più lati aperti;
- Il locale di sgombero presenta alcune aperture finestrate inesistenti e non riporta una finestra esistente;
- La camera n. 1 presenta una finestra inesistente;
- Il disimpegno collega le due unità immobiliari mentre in realtà esiste un tamponamento murario posto quasi all'estremità del servizio igienico n. 1;
- La scala non riporta una finestra esistente ed i gradini della porta di uscita sul cortile;
- La camera n. 3 non riporta il camino.

PIANO PRIMO

- Non risulta presente il terrazzo;

- Il locale di sgombero presenta finestre inesistenti e non riporta aperture esistenti;
- La camera 4 risulta un ampio locale unico, mentre nella realtà il locale è stato tramezzato per la creazione di una camera di dimensioni più limitate ed il servizio igienico n. 2;
- Risulta presente un ripostiglio inesistente accanto alla camera n. 7

PIANO SOTTOTETTO

- Non risulta presente il terrazzo;
- Il locale di sgombero riporta una finestra inesistente

PIANO CANTINA

- Non risulta riportato il piccolo spazio con altezza 2.10 m;
- Nei tre distinti ambiti del vano cantina risultano presenti finestre inesistente e non sono riportate aperture esistenti.

- **IMMOBILE Foglio n. 21, particella n. 143, sub. 3 (tettoia)**

La planimetria catastale si differenzia dal rilievo effettuato per quanto di seguito esposto:

- La tettoia risulta completamente aperta su un lato, mentre in realtà il prospetto appare tamponato ed è presente un ampio portone a doppio battente;
- Non viene riportata la presenza di una seconda tettoia, addossata alla principale, con copertura a falda unica inclinata.

L'estratto di mappa, inoltre, fa emergere la difformità del fabbricato residenziale, che risulta avere forma e dimensioni più limitate rispetto alla situazione reale.

Per rispondere in maniera coerente al presente quesito, appare imprescindibile riportare l'estratto delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. del Comune di Castagnole delle Lanze che prevede che le tettoie possano avere dimensione pari al 20% della superficie coperta del fabbricato principale, con una superficie massima di 60 mq e debbano essere aperte su due lati. Il sopralluogo ha fatto emergere una situazione difforme sia per la superficie massima, attualmente di dimensione maggiore ai 60 mq, che per i prospetti completamente tamponati, oltre alla presenza della seconda tettoia, non riportata nella planimetria catastale.

Il futuro acquirente dovrà, pertanto, procedere alla demolizione della tettoia con copertura a falda unica e al ridimensionamento di quella riportata negli atti catastali come da limiti imposti dalle N.T.A. sopra descritte.

Per regolarizzare le difformità sopra elencate, risulta necessaria la presentazione di Tipo Mappale per l'inserimento in mappa della sagoma corretta del fabbricato residenziale, più estesa di quella presente negli atti catastali; all'accettazione del Tipo Mappale dovrà seguire la consegna della pratica DOCFA con la soppressione del subalterno 2 esistente e la creazione di tre subalterni distinti, due relativi agli ambiti residenziali non collegati fra loro ed uno destinato all'ex portico, da regolarizzare a locale di sgombero.

Il tutto prevede, inoltre, la presentazione dell'elaborato planimetrico che deve contenere le sagome dei fabbricati all'interno della particella e, pertanto, sia il fabbricato residenziale che la tettoia; quest'ultima, vista la demolizione obbligatoria della porzione a falda unica non presente agli atti catastali e la altrettanto doverosa modifica della parte esistente con la riduzione della superficie e l'apertura delle parti indebitamente tamponate, non può essere rappresentata come in seguito alla futura regolarizzazione, poiché si firmerebbe un documento non corrispondente alla realtà. L'istanza di quanto allo stato attuale, però, come andrebbe presentata, appare, a parere della scrivente, un dispendio inutile di costi a carico della procedura, poiché fotograferebbe una situazione da demolire e normalizzare a livello dimensionale che andrebbe, successivamente alle opere di regolarizzazione, nuovamente inoltrata agli uffici dell'Agenzia delle Entrate per la futura legittimazione.

Si ritiene, pertanto, maggiormente corretto non procedere con la presentazione delle istanze sopra elencate ma si rimane a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni diversa decisione rispetto a quanto proposto.

Rimane doveroso ribadire che le pratiche di cui sopra dovranno essere predisposte ed inoltrate da un tecnico abilitato, incaricato dalla futura committenza, il cui compenso può ragionevolmente ammontare ad € 3.000,00.

Entro 365 giorni dalla data di approvazione dei DOCFA potrebbero giungere ai proprietari comunicazioni riguardanti la modifica delle rendite proposte in sede di presentazione delle pratiche; la scrivente sottolinea che non si tratta in alcun modo di sanzioni.

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

La sottoscritta ha inoltrato richiesta di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castagnole delle Lanze (AT) ed ha ricevuto la documentazione che si riporta all'*allegato n. 10*, le cui risultanze vengono di seguito esposte:

Il Responsabile dell'area (...)

ATTESTA

La destinazione urbanistica dei seguenti terreni censiti al Catasto di questo Comune come segue:

FOGLIO	MAPPALE	ZONA
21	138-142-143-752-753	AGRICOLA

Tutti i mappali del foglio 21 ricadono in Vincolo paesaggistico locale: Buffer Zone Unesco

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.*

La scrivente ha inoltrato in data 17.10.2023 una istanza sul portale del comune di Castagnole delle Lanze inerente la ricerca dei precedente edilizi riguardante gli immobili pignorati, successivamente alla quale ha ottenuto copia dei procedimenti edilizi di seguito elencati.

1) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 594 rilasciata in data 30.05.1991, prot. 2434
(*allegato n. 11/A*)

Istanza di cui al prot. n. 1981 del 02.05.1991

Richiedente: [REDACTED]

Immobile di cui al Foglio 21 mappale 143

Intervento: ristrutturazione del tetto con sostituzione di una parte della piccola e grossa orditura, costruzione di un cordolo in calcestruzzo di cemento sull'estradosso del solaio di sottotetto, rappezi vari all'intonaco interno ed esterno.

Progettista: arch. Bresso Alberto

2) CONCESSIONE EDILIZIA N. 1516 rilasciata in data 24.12.1992 (*allegato n. 11/B*)

Istanza di cui al prot. n. 2145 del 22.05.1992

Richiedente: [REDACTED]

Immobile di cui al Foglio 21 mappale 143

Intervento: ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso da stalla a camera al piano terreno con costruzione di alcuni contromuri di risanamento, costruzione di una scala interna di collegamento del nuovo locale con il soprastante locale di sgombero, trasformazione di una porta in finestra al piano terreno, una apertura in finestra al primo piano e apertura di una finestra sul prospetto nord, costruzione del marciapiede sterno sotto il porticato aperto, con intonacatura della parete nord

Progettista: arch. Bresso Alberto

3) DIA n. 208 (numero indicato dall'attuale tecnico comunale, non rintracciato agli atti) (*allegato n. 11/C*)

Istanza di cui al prot. n. 8014 in data 16.12.1999

Richiedente: [REDACTED]

Immobile di cui al Foglio 21 mappale 143

Intervento: lavori di manutenzione straordinaria poi definiti ristrutturazione della copertura con sostituzione di piccola orditura e parzialmente della grossa orditura

Progettista: geom. Piccatto Luciano

4) DIA n. 19 (numero indicato dall'attuale tecnico comunale, non rintracciato agli atti) (*allegato n. 11/D*)

Istanza di cui al prot. n. 3719 in data 05.06.2000

Richiedente: [REDACTED]

Immobile di cui al Foglio 21 mappale 143

Intervento: sospensione lavori tetto e domanda per il completamento



Progettista: geom. Piccatto Luciano

5) DIA n. 2208 in data 25.11.2002 (*allegato n. 11/E*)

Istanza di cui al prot. n. 8804 del 05.11.2002

Richiedente: [REDACTED]

Immobile di cui al Foglio 21 mappale 143

Intervento: realizzazione recinzione

Progettista: geom. Piccatto Luciano

6) DIA IN SANATORIA n. 3241 in data 30.07.2009 (*allegato n. 11/F*)

Istanza di cui al prot. n. 4807 del 28.07.2009

Richiedente: [REDACTED]

Immobile di cui al Foglio 21 mappale 143 sub. 2 e 3

Intervento: trasformazione di una camera a piano terra in bagno con realizzazione di una tramezza per disimpegno, demolizione di una tramezza per l'unificazione di due locali attigui, demolizione dei canili, lavori di risistemazione del locale sottotetto (lavori già eseguiti)

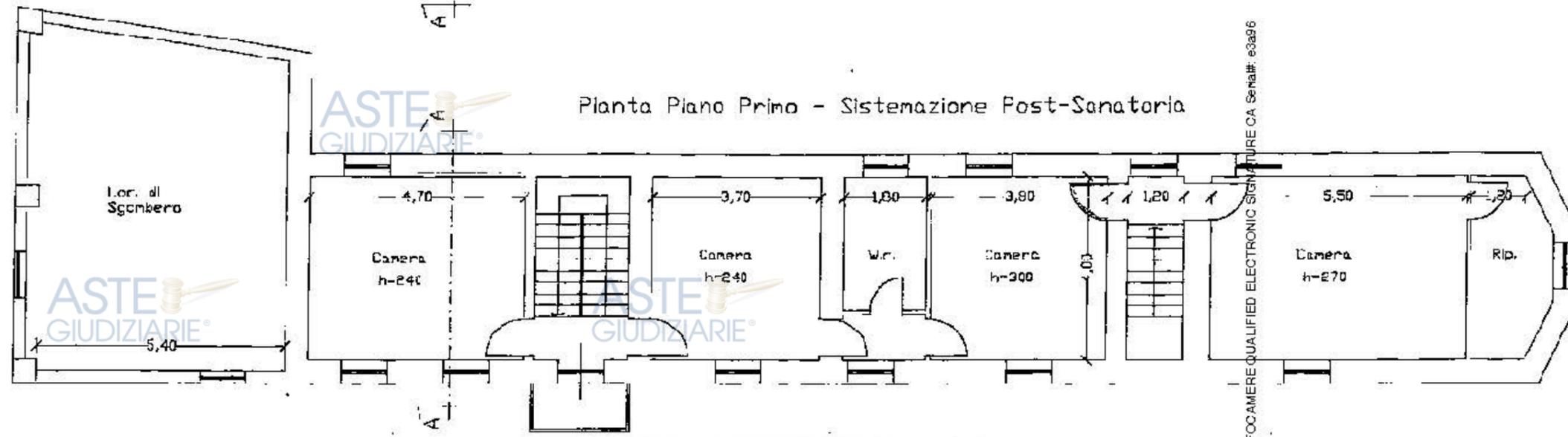
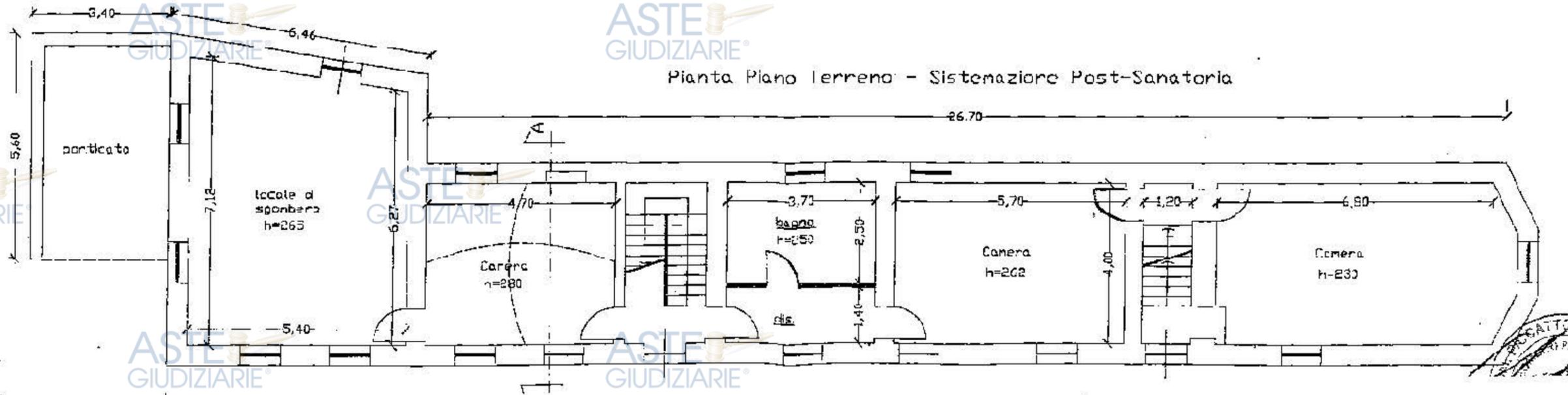
Progettista: geom. Piccatto Luciano

Non risulta agli atti alcun certificato di agibilità o istanza inerente la materia.

Seguono le planimetrie di rilievo, le planimetrie licenziate con le pratiche edilizie sopra elencate e la sovrapposizione tra queste e la situazione attuale, con l'indicazione di tutte le variazioni rilevate mediante l'indicazione delle demolizioni in variante (opere assentite non realizzate) in verde e delle costruzioni in variante (opere realizzate senza autorizzazione) in blu.



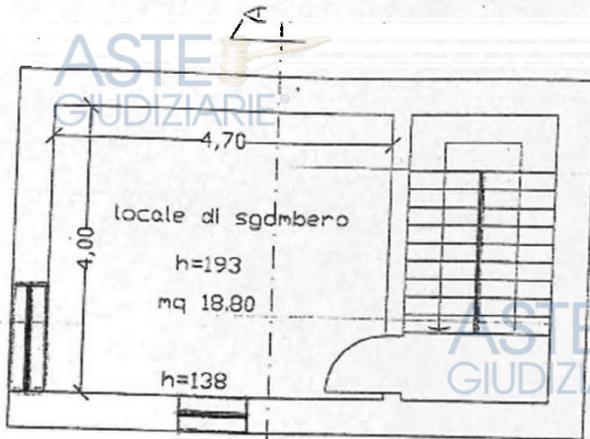
SITUAZIONE LICENZIATA CON DIA IN SANATORIA 3241/2009
Foglio n. 21, part. 143, sub. 2



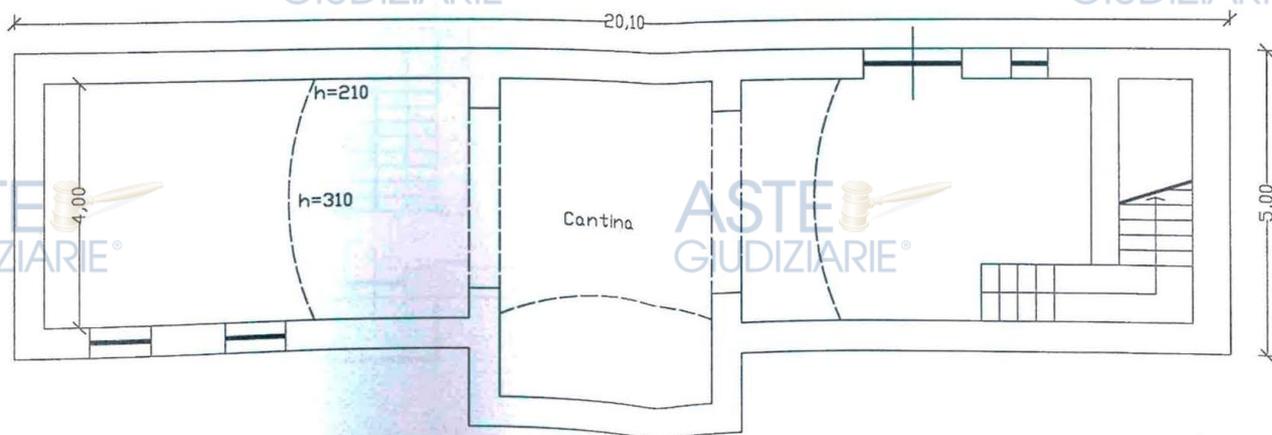
Firmato Da: COFFARO SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e3a96



Planta Piano Sottotetto - Sistemazione Post-Sanatoria

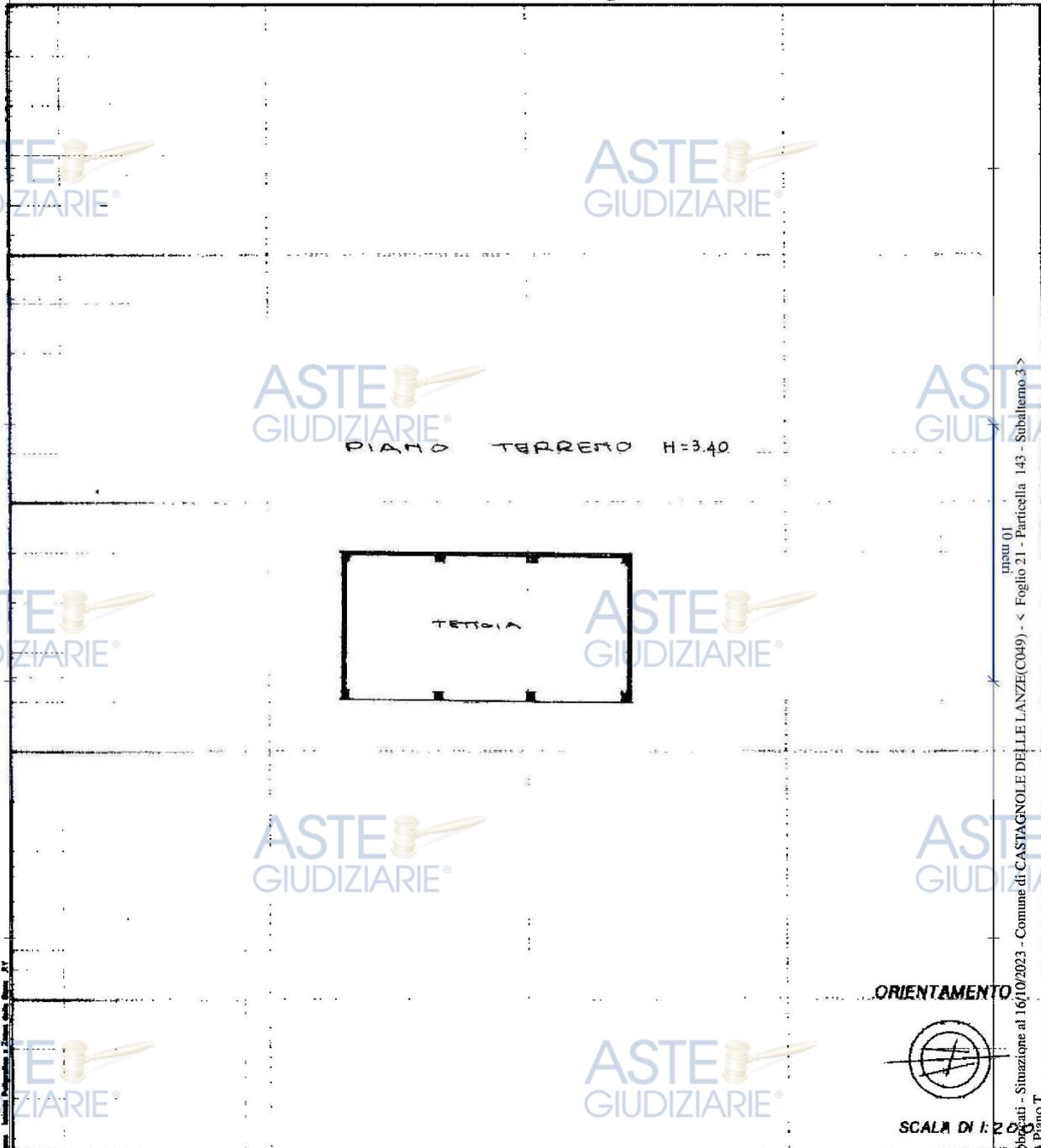


Planta Piano Seminterrato - Invariato



SITUAZIONE LICENZIATA CON ACCATASTAMENTO 06.10.1992
Foglio n. 21, part. 143, sub. 3

MOD. 101 (CEU)
LIRE 250
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTAGNOLE LANZE, via RIVELLA



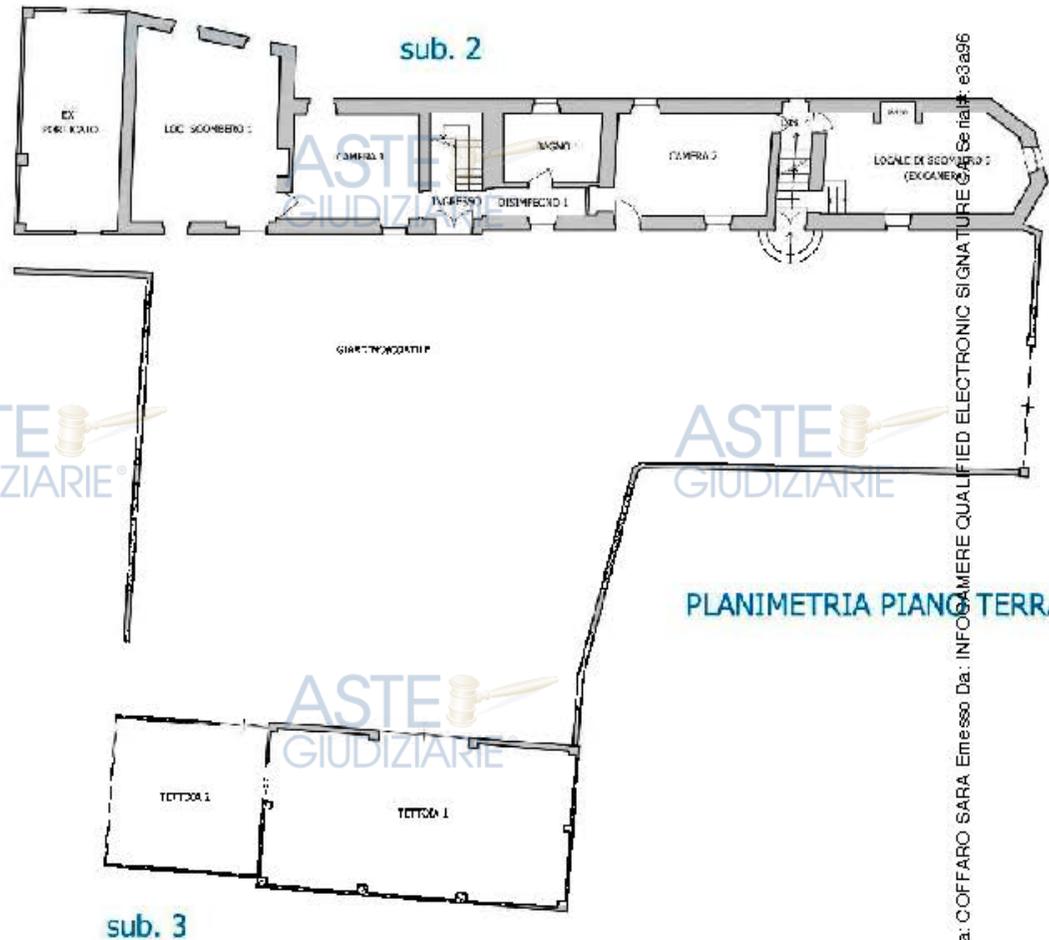
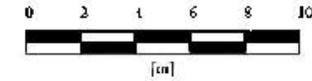
Identificativi catastali
Ultima planimetria in atti n. 21, part. 143, sub. 3
Data presentazione: 06/10/1992 - Data: 16/10/2023

Compiuta dal ARCHITETTO
(Titolo, cognome e nome)
BRESSO ALBERTO
iscritto all'albo de ARCHITETTI
della provincia di ASTI n. 52

RISERVATO ALL'UFFICIO
A

Catasto del Foglio n. 21 - Particella 143 - Subalterno 3
VIA RIVELLA Piano T

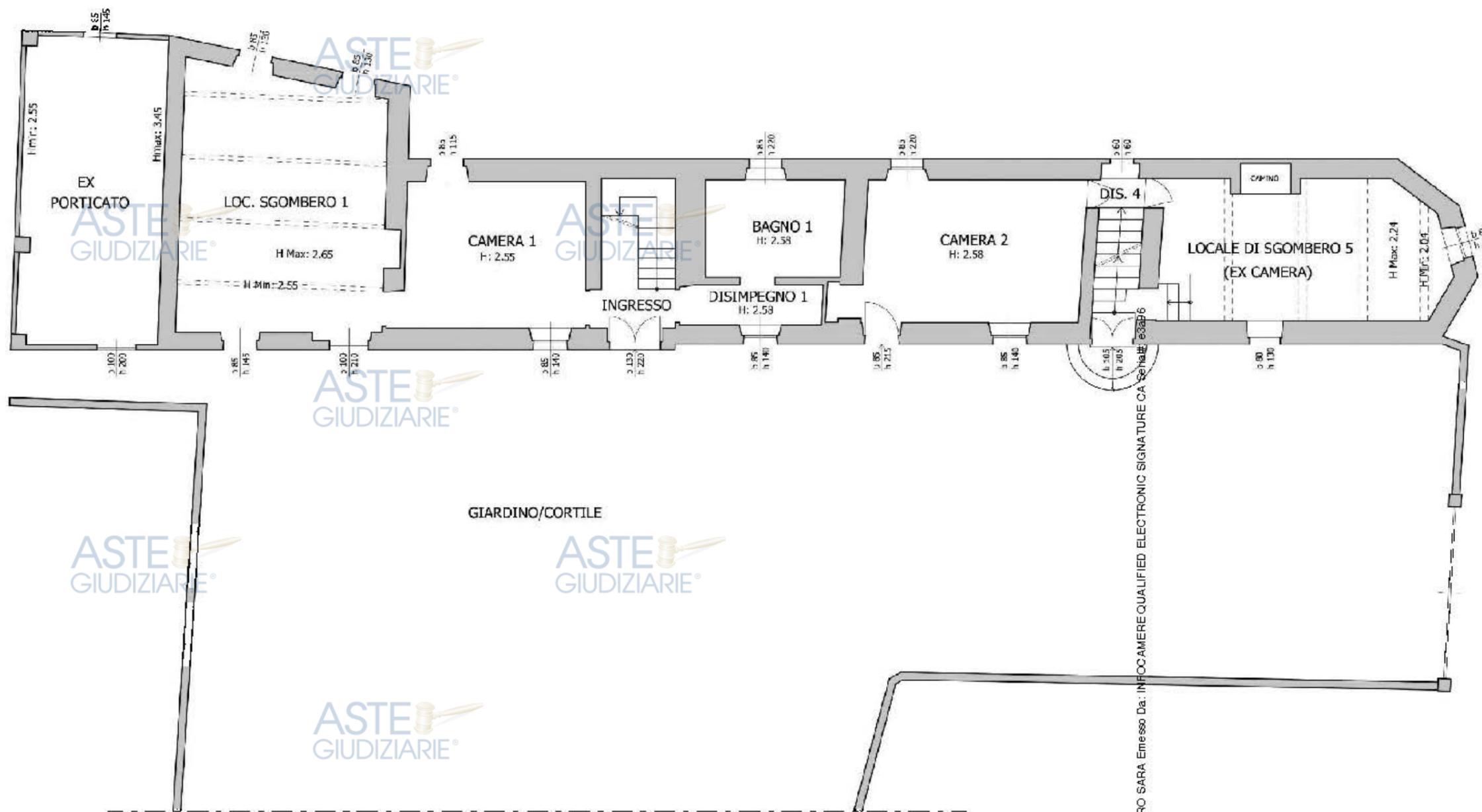
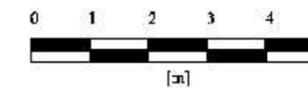
PLANIMETRIA RILEVATA Foglio n. 21, part. 143, sub. 2 e sub. 3



Firmato Da: COFFARO SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE SERIAL#: e3a96



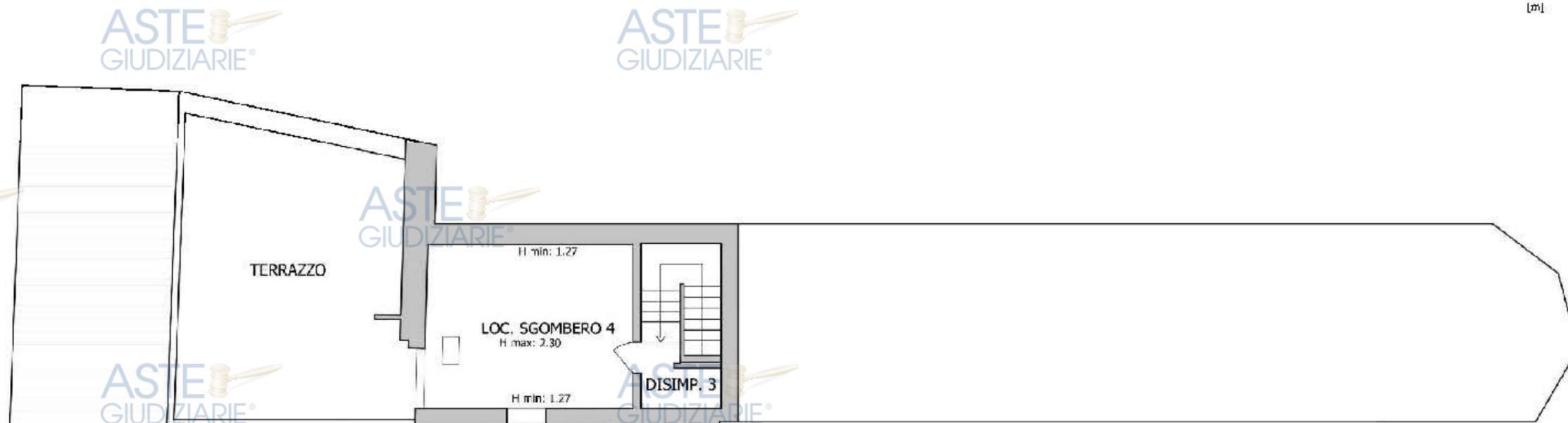
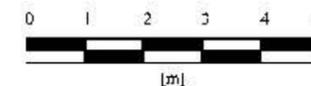
PLANIMETRIA RILEVATA Foglio n. 21, part. 143, sub. 2



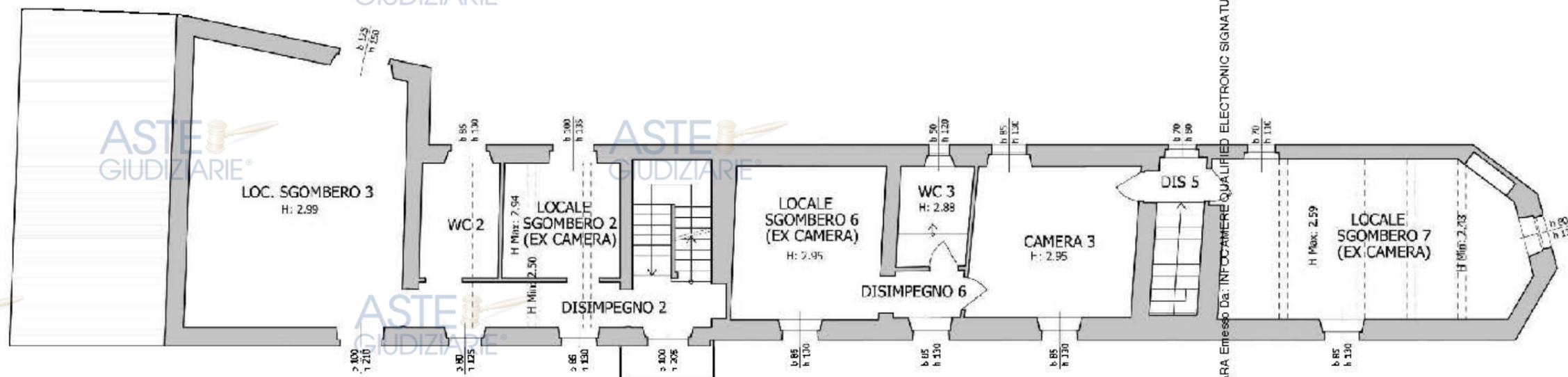
PLANIMETRIA PIANO TERRA



PLANIMETRIA RILEVATA Foglio n. 21, part. 143, sub. 2



PLANIMETRIA PIANO SOTTOTETTO

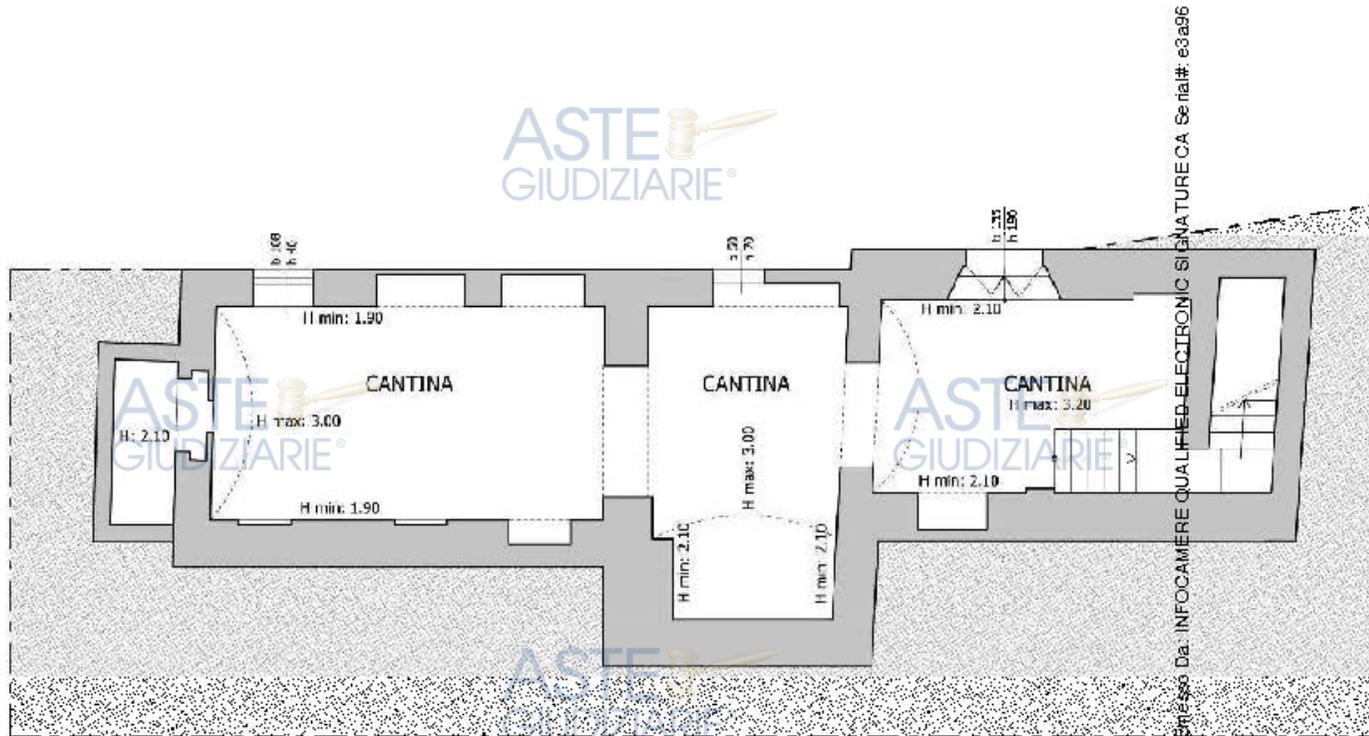
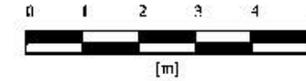


PLANIMETRIA PIANO PRIMO

Firmato Da: COFFARO SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e3a96



PLANIMETRIA RILEVATA Foglio n. 21, part. 143, sub. 2



PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO

Firmato Da: COFFARO SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED-ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e3a96

