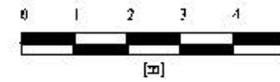


PLANIMETRIA RILEVATA Foglia n. 21, part. 143, sub. 3



PLANIMETRIA PIANO TERRA  
TETTOIA

Firmato Da: COFFARO SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e31496



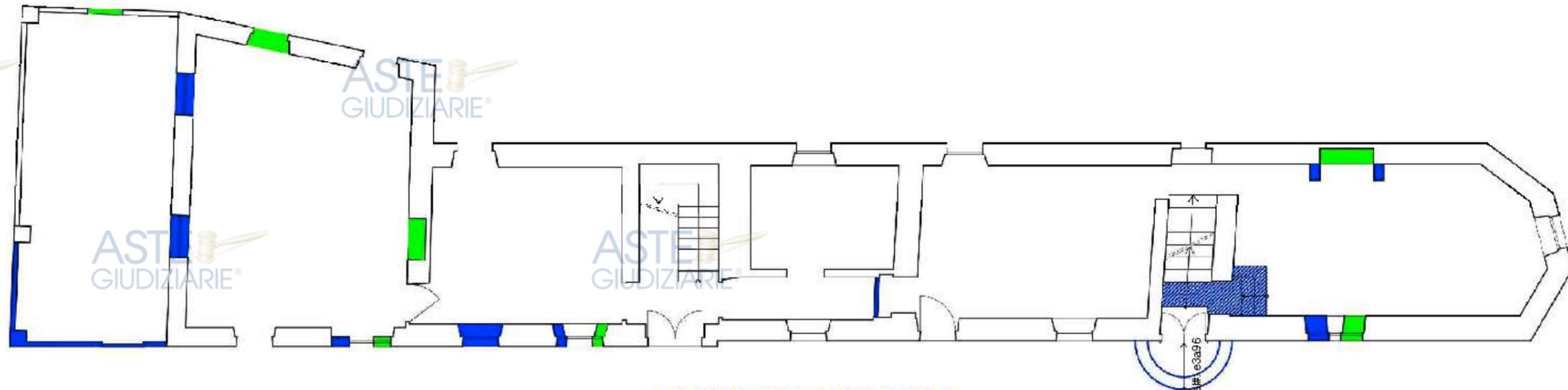
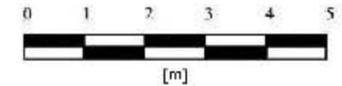
CONFRONTO Foglio n. 21, part. 143, sub. 2



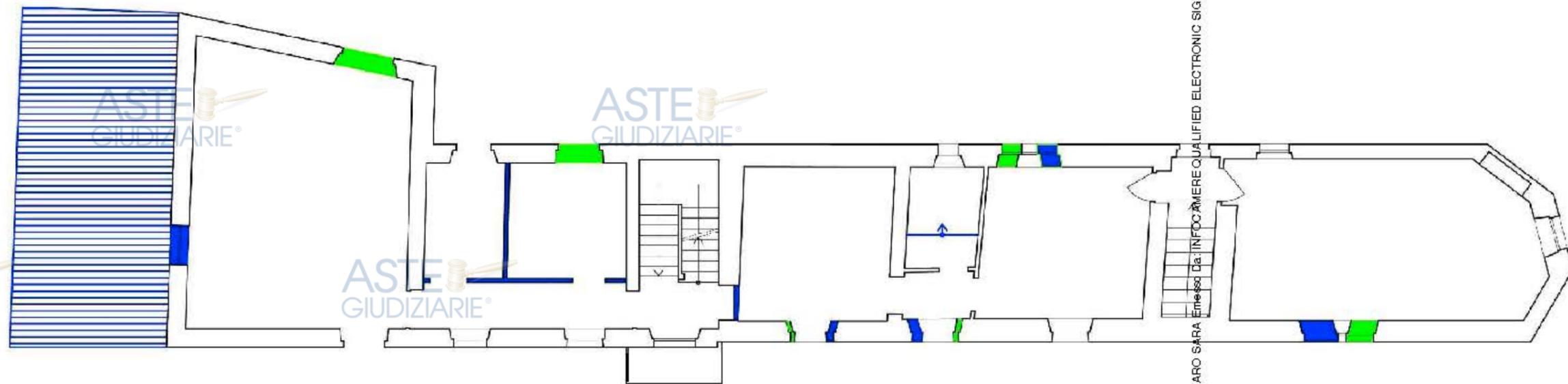
demolizioni in variante



costruzioni in variante



PLANIMETRIA PIANO TERRA

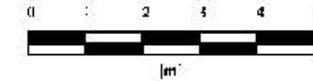


PLANIMETRIA PIANO PRIMO

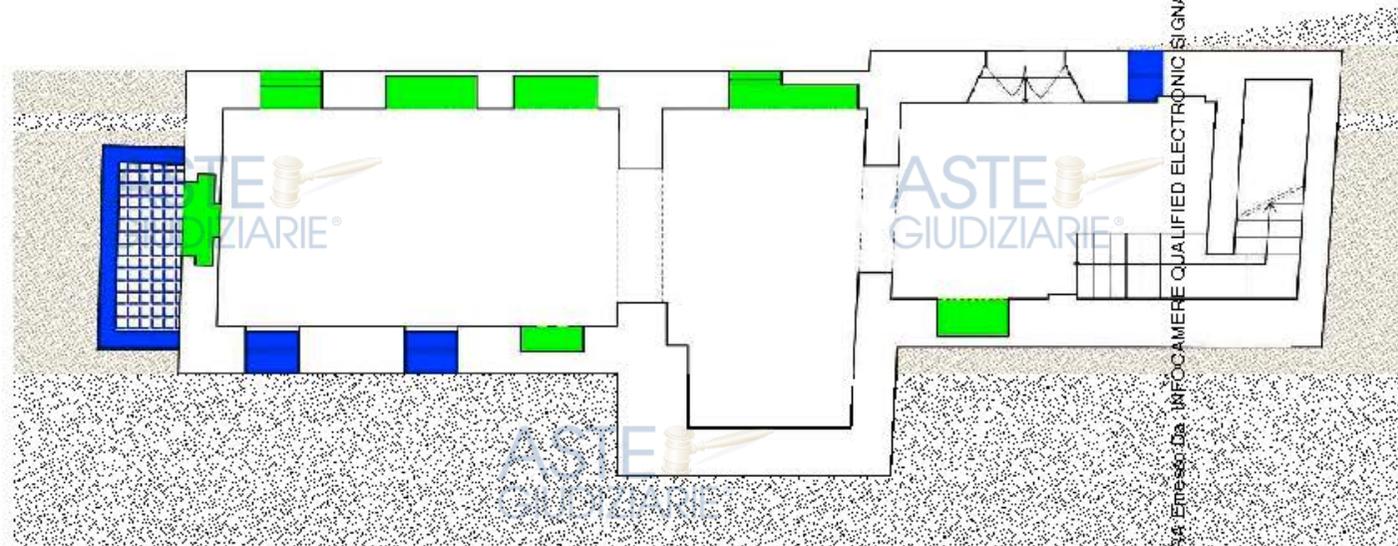
Firmato Da: COFFARO SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial# e3a96



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
CONFRONTO Foglio n. 21, part. 143, sub. 2



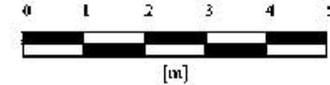
 demolizioni in variante  costruzioni in variante



PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO



CONFRONTO Foglio n. 21, part. 143, sub. 2



demolizioni in variante



costruzioni in variante



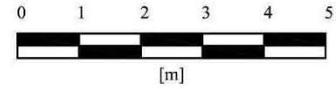
PLANIMETRIA PIANO SOTTOTETTO

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



**CONFRONTO**

Foglio n. 21, part. 143, sub. 3



**ANALISI CONFORMITA' URBANISTICA**

Prima di ogni analisi, appare doveroso evidenziare che tra la situazione rilevata in fase di sopralluogo e l'ultima pratica edilizia di riferimento, la DIA in sanatoria n. 3241 in data 30.07.2009 (*già citato allegato n. 11/F*), emergono delle differenze riguardanti le altezze interne dei singoli vani.

Le planimetrie degli elaborati grafici agli atti, però, non contengono i dettagli relativi alle strutture di alcuni solai come i voltini in laterocemento o con travi ribassate a vista che comportano altezze minime e massime e, in altri casi, riportano indicazioni di volte non presenti; di seguito si schematizza quanto sopra enunciato.



| VANO       | TIPOLOGIA<br>SOLAIO<br>DIA 3241/2009 | ALTEZZA<br>DIA<br>3241/2009<br>(m) | TIPOLOGIA<br>SOLAIO RILEVATA | ALTEZZA<br>RILEVATA (m)              |
|------------|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| PORTICATO  | PIANO                                | NON<br>PRESENTE                    | FALDA INCLINATA              | H min: 2.55<br>H max: 3.45           |
| SGOMBERO 1 | PIANO                                | 2.65                               | VOLTINI                      | H min: 2.55<br>H max: 2.65           |
| CAMERA 1   | VOLTATO                              | 2.80                               | PIANO                        | 2.55                                 |
| BAGNO 1    | PIANO                                | 2.50                               | PIANO                        | 2.58                                 |
| CAMERA 2   | PIANO                                | 2.62                               | PIANO                        | 2.58                                 |
| CAMERA 3   | PIANO                                | 2.30                               | TRAVI RIBASSATE              | H min: 2.04<br>H max: 2.24           |
| SGOMBERO 2 | PIANO                                | NON<br>PRESENTE                    | PIANO                        | 2.99                                 |
| BAGNO 2    | PIANO                                | 2.40                               | VOLTINI                      | H min: 2.50<br>H max: 2.94           |
| SGOMBERO 3 | PIANO                                | 2.40                               | VOLTINI                      | H min: 2.50<br>H max: 2.94           |
| CAMERA 4   | PIANO                                | 2.40                               | PIANO                        | 2.95                                 |
| BAGNO 3    | PIANO                                | NON<br>PRESENTE                    | PIANO                        | 2.88                                 |
| CAMERA 5   | PIANO                                | 3.00                               | PIANO                        | 2.95                                 |
| CAMERA 6   | PIANO                                | 2.70                               | TRAVI RIBASSATE              | H min: 2.43<br>H max: 2.60           |
| SGOMBERO 3 | DOPPIA FALDA                         | H min: 1.38<br>H max: 1.93         | DOPPIA FALDA                 | H min: 1.27<br>H max: 2.30           |
| CANTINA    | VOLTE A BOTTE                        | H min: 2.10<br>H max: 3.10         | VOLTE A BOTTE                | H min: 1.90-2.10<br>H max: 3.00-3.20 |
| TETTOIA    | PIANO                                | 3.40                               | DOPPIA FALDA                 | H min: 3.75<br>H max: 5.18           |

La scrivente ritiene ragionevolmente corretto poter affermare che le incongruenze delle diverse altezze possano essere frutto di un mero errore, poiché l'immobile, dalle indagini esperite con l'ausilio del Servizio Tecnico del comune di Castagnole delle Lanze, nel corso del tempo non pare essere stato oggetto di pratiche edilizie che riguardassero le modifiche delle altezze interne dei solai.

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

L'ultima pratica edilizia di riferimento per l'immobile di cui al sub. 2 risulta la DIA in sanatoria n. 3241 in data 30.07.2009 (già citato allegato n. 11/F) con la quale si era regolarizzata la trasformazione di una camera in bagno, a piano terra, con realizzazione di una tramezza per disimpegno, la demolizione di una tramezza per l'unificazione di due locali attigui, la demolizione dei canili ed i lavori di risistemazione del locale sottotetto.

Rispetto alla suddetta pratica edilizia, la situazione rilevata in fase di sopralluogo ha fatto emergere le seguenti difformità:

**PIANO TERRA:**

- Ampliamento del porticato con realizzazione tamponamenti a chiusura delle pareti laterali e conseguente creazione di aumento di volumetria;
- Modifica delle aperture finestrate;
- Modifica della scala interna lato sud;
- Realizzazione gradini esterni ingresso lato sud.

**PIANO PRIMO:**

- Mancata rappresentazione grafica della copertura del portico;
- Modifiche aperture finestrate;
- Realizzazione di tramezzatura nel vano accanto al locale di sgombero.

**PIANO SOTTOTETTO:**

- Realizzazione terrazzo;
- Modifica aperture interne ed esterne.

**PIANO SEMINTERRATO:**

- Modifica aperture finestrate;
- Presenza di nicchie nelle murature non rappresentate graficamente;
- Presenza di un "infernot" non rappresentato nelle planimetrie agli atti.

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

La realizzazione della tettoia di cui al sub. 3 non è supportata da alcuna pratica edilizia e, pertanto, ai fini della valutazione della conformità urbanistica, si utilizza la planimetria catastale.

La situazione rilevata in fase di sopralluogo risulta difforme rispetto alla documentazione suddetta per i seguenti motivi:

- Tamponamento e chiusura totale della tettoia principale;
- Realizzazione di nuova tettoia adiacente alla principale con apertura di collegamento interna.

Risulta anche realizzato un cordolo sommitale di collegamento in cemento armato lungo tutto il perimetro del fabbricato, su cui poggia la copertura lignea.

Tale intervento doveva trovare corrispondenza con la presentazione della "Denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata di opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica" di cui all'art. 65 del D.P.R. 380/2001 s.m. e i., che, però, non risulta depositato agli atti; si dovrà, pertanto, procedere con l'inoltro di una denuncia strutturale tardiva a firma di tecnico abilitato.

Durante il colloquio in presenza con il personale del Servizio Tecnico del comune di Castagnole delle Lanze in data 13.03.2024 sono state analizzate tutte le difformità e valutate le diverse istanze di riferimento, per poi concordare le modalità di presentazione delle pratiche edilizie necessarie alla sanatoria degli abusi riscontrati.

La scrivente ha elaborato la risposta al presente quesito e l'ha inviata al Servizio Tecnico del comune di Castagnole delle Lanze in data 26.04.2024, ricevendo una risposta in data 29.04.2024 che recitava:

*"ricevuto, appena possibile verificheremo la Sua . Cordiali saluti".*



SARA COFFARO <studiocoffarosara@gmail.com>

**es. imm. 83/2023**

2 messaggi

SARA COFFARO <studiocoffarosara@gmail.com>  
A: ediliziaprivata@castagnoledellelanze.net

26 aprile 2024 alle ore 12:34

Buongiorno,  
facendo riferimento alla comunicazione telefonica intercorsa, sono ad inviare la risposta relativa al quesito inerente la conformità urbanistica degli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Asti con procedimento n. 83/2023.  
chiedo cortesemente di fornire alla scrivente un cortese cenno di riscontro.  
rimango a disposizione per ogni chiarimento, ringrazio per la preziosa collaborazione e porgo cordiali saluti.  
coffaro arch. sara

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

**QUESITO CONFORMITA' URBANISTICA.pdf**  
4231K

ediliziaprivata@castagnoledellelanze.net <ediliziaprivata@castagnoledellelanze.net>  
A: SARA COFFARO <studiocoffarosara@gmail.com>

29 aprile 2024 alle ore 10:37

ricevuto, appena possibile verificheremo la Sua. Cordiali saluti

Non avendo acquisito alcun cenno di riscontro nei giorni successivi, la sottoscritta ha effettuato un sollecito telefonico durante il quale il responsabile del Servizio ha esaminato la documentazione che gli era pervenuta e ha chiesto alla sottoscritta se le procedure e le modalità di sanatoria descritte fossero state concordate con il personale del Servizio Tecnico, situazione ovviamente confermata dalla scrivente. Il responsabile non ha richiesto modifiche a quanto analizzato.

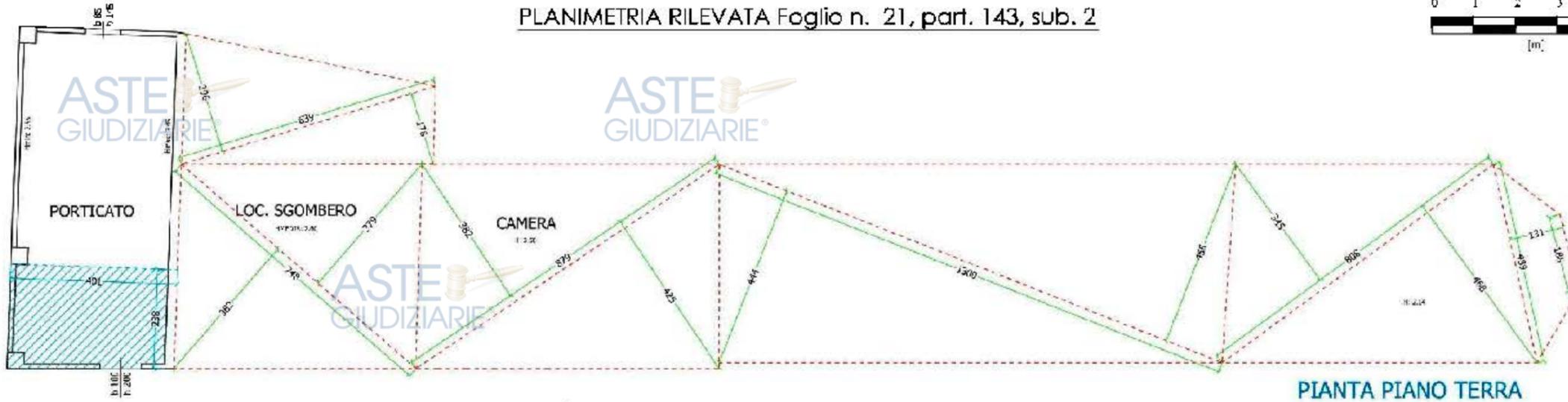
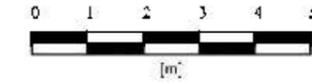
Quanto segue è il risultato delle analisi sopra descritte.

Prima di tutto la sottoscritta ha effettuato il calcolo del volume esistente del fabbricato residenziale e di quello in ampliamento, per verificare se le opere riguardanti il portico rientrassero nel limite dell'aumento del 20% rispetto al volume dell'immobile abitativo, come da NTA riportate nel CDU.

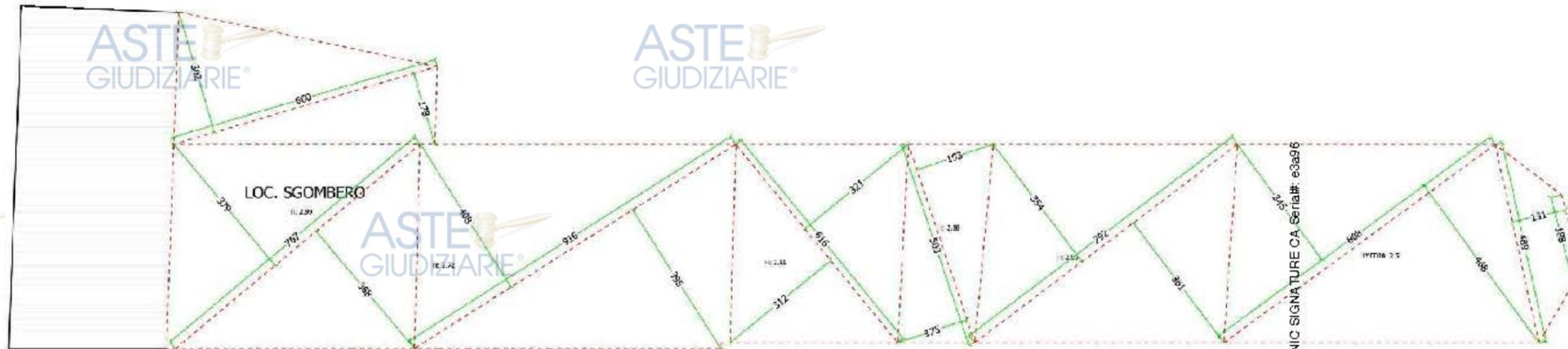
Si riassume quanto riportato nell'elaborato grafico di seguito allegato:

- Volume residenziale esistente: 1.106,51 mc
- Volume ampliamento ammesso: 221,30 mc
- Ex portico in ampliamento: 28,63 mc
- $28,63 \text{ mc} < 221,30 \text{ mc}$ , pertanto il volume in ampliamento risulta verificato nei limiti delle NTA.

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



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

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



VERIFICA VOLUME IN AMPLIAMENTO

ampliamento ammesso:  
20% volume fabbricato  
con un massimo di 300 mc

CALCOLO VOLUME ESISTENTE

PIANO TERRA

Superficie lorda

- $6.39 \times 2.96 / 2 = 9.46$  mq
  - $6.39 \times 1.78 / 2 = 5.69$  mq
  - $7.48 \times 3.79 / 2 = 14.17$  mq
  - $7.48 \times 3.82 / 2 = 14.29$  mq
- Totale: 43.61 mq

H:  $2.60 + 0.30 = 2.90$  m

Volume:  $43.61 \times 2.9 = 126.47$  mc

- $8.79 \times 3.82 / 2 = 16.79$  mq
  - $8.79 \times 4.25 / 2 = 18.68$  mq
  - $13.00 \times 4.44 / 2 = 28.86$  mq
  - $13.00 \times 4.56 / 2 = 29.64$  mq
- Totale: 93.97 mq

H:  $2.58 + 0.30 = 2.88$  m

Volume:  $93.97 \times 2.88 = 270.30$  mc

- $8.08 \times 3.45 / 2 = 13.94$  mq
  - $8.08 \times 4.68 / 2 = 18.91$  mq
  - $(4.89 + 1.88) \times 1.31 / 2 = 4.43$  mq
- Totale: 37.28 mq

H:  $2.14 + 0.30 = 2.44$  m

Volume:  $37.28 \times 2.44 = 90.96$  mc

PIANO PRIMO

Superficie lorda

- $6.60 \times 3.02 / 2 = 9.97$  mq
  - $6.60 \times 1.78 / 2 = 5.87$  mq
  - $7.67 \times 3.79 / 2 = 14.53$  mq
  - $7.67 \times 3.68 / 2 = 14.11$  mq
- Totale: 44.48 mq

H:  $2.99 + 0.30 = 3.29$  m

Volume:  $44.48 \times 3.29 = 146.34$  mc

- $9.16 \times 4.08 / 2 = 18.69$  mq
  - $9.16 \times 3.95 / 2 = 18.09$  mq
- Totale: 36.78 mq

H:  $2.72 + 0.30 = 3.02$  m

Volume:  $36.78 \times 3.02 = 111.08$  mc

- $6.16 \times 3.21 / 2 = 9.89$  mq
  - $6.16 \times 3.12 / 2 = 9.61$  mq
- Totale: 19.50 mq

H:  $2.95 + 0.30 = 3.25$  m

Volume:  $19.50 \times 3.25 = 63.38$  mc

- $5.03 \times 1.93 / 2 = 4.85$  mq
  - $5.03 \times 1.75 / 2 = 4.40$  mq
- Totale: 9.25 mq

H:  $2.88 + 0.30 = 3.18$  m

Volume:  $9.25 \times 3.18 = 29.42$  mc

- $7.92 \times 3.54 / 2 = 14.02$  mq
  - $7.92 \times 3.61 / 2 = 14.30$  mq
- Totale: 28.32 mq

H:  $2.95 + 0.30 = 3.25$  m

Volume:  $28.32 \times 3.25 = 92.04$  mc

- $8.08 \times 3.45 / 2 = 13.94$  mq
  - $8.08 \times 4.68 / 2 = 18.91$  mq
  - $(4.89 + 1.88) \times 1.31 / 2 = 4.43$  mq
- Totale: 37.28 mq

H:  $2.51 + 0.30 = 2.81$  m

Volume:  $37.28 \times 2.81 = 104.76$  mc

PIANO SOTTOTETTO

Volume

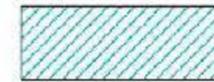
- $[(1.27 + 2.30) \times 2.81 / 2] \times 8.15 = 40.88$  mc
- $[(1.27 + 2.30) \times 2.10 / 2] \times 8.15 = 30.55$  mc

Totale: 71.43 mc

VOLUME TOTALE: 1106.51 mc

ampliamento ammesso:  $1106.51 \times 20\% = 221.30$  mc

EX PORTICO IN AMPLIAMENTO



$[(2.55 + 3.45) \times 4.01 / 2] \times 2.38 = 28.63$  mc

VERIFICA VOLUME IN AMPLIAMENTO

$28.63 < 221.30$  mc

**VERIFICATO**



Successivamente sono stati effettuati i calcoli relativi alle tettoie, poiché l'art. 21 ter delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. del Comune di Castagnole delle Lanze prevede che:

*"ART. 21 ter – TETTOIE*

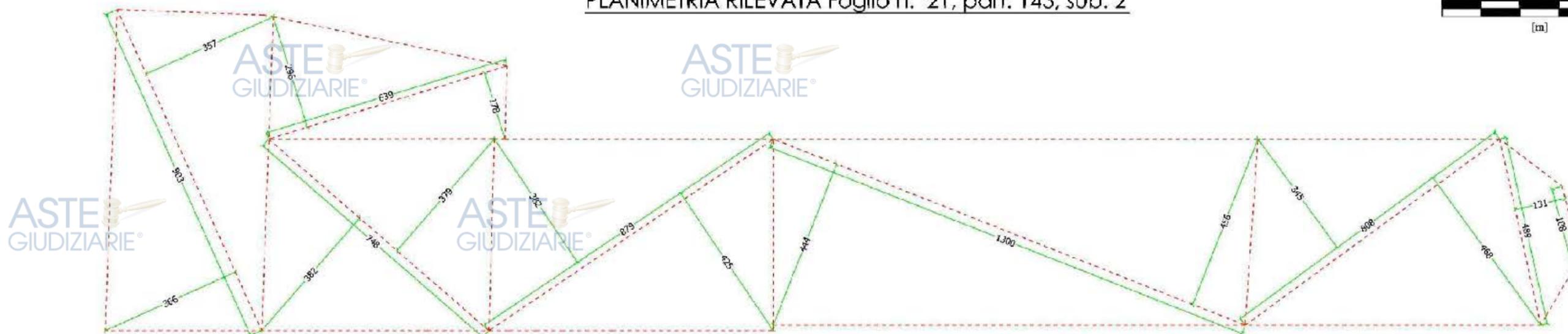
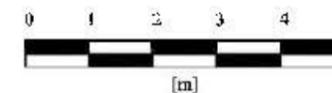
*In tutte le aree, ad esclusione del Centro Storico e le zone inedificabili di PRGC o per effetto di altre norme di tutela, a servizio degli edifici esistenti per ogni lotto di terreno, che abbia almeno una superficie complessiva di mq. 300 sarà possibile realizzare tettoie ed aggetti, aperti su almeno due lati, nella misura massima del 25% della superficie coperta del fabbricato principale asservito, con un massimo di mq. 60,00, sempre nel rispetto dei rapporti di copertura prescritti per le varie zone. 30 mq. sono sempre ammessi. In ogni caso la superficie coperta totale non potrà mai superare il 60% della superficie fondiaria"*

Il sopralluogo ha fatto emergere una situazione difforme sia a livello di superficie che di prospetti, oltre alla presenza della seconda tettoia, non riportata nella planimetria catastale; di seguito si riportano i dati riassuntivi di quanto presente nell'elaborato grafico allegato:

- Superficie coperta fabbricato residenziale: 207,50 mq
- Superficie massima tettoia: 41,50 mq
- Superficie tettoia principale: 68,40 mq
- 68,40 mq > 41,50 mq → necessario ridimensionamento della tettoia principale con riduzione della superficie coperta fino a 41,50 mq e rimozione del tamponamento su due prospetti, come da art. 21 ter NTA.
- La tettoia secondaria, mancante di titolo edilizio e non rappresentata nella planimetria catastale, risulta totalmente priva dei requisiti contenuti nelle N.T.A. riportate in precedenza e, pertanto, dovrà essere rimossa.

Gli interventi edilizi riguardanti la riduzione della superficie della tettoia principale, la rimozione del tamponamento su due prospetti e la demolizione, con allontanamento delle macerie, della tettoia secondaria sono stimati dalla scrivente in € 15.000,00.

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



PIANTA PIANO TERRA

CALCOLO SUPERFICIE COPERTA EDIFICIO RESIDENZIALE

- $9.03 \times 3.57 / 2 = 16.12$  mq
- $9.03 \times 3.66 / 2 = 16.52$  mq
- $6.39 \times 2.96 / 2 = 9.46$  mq
- $6.39 \times 1.78 / 2 = 5.69$  mq
- $7.48 \times 3.79 / 2 = 14.17$  mq
- $7.48 \times 3.82 / 2 = 14.29$  mq
- $8.79 \times 3.82 / 2 = 16.79$  mq
- $8.79 \times 4.25 / 2 = 18.68$  mq
- $13.00 \times 4.44 / 2 = 28.86$  mq
- $13.00 \times 4.56 / 2 = 29.64$  mq
- $8.08 \times 3.45 / 2 = 13.94$  mq
- $8.08 \times 4.68 / 2 = 18.91$  mq
- $(4.89 + 1.88) \times 1.31 / 2 = 4.43$  mq

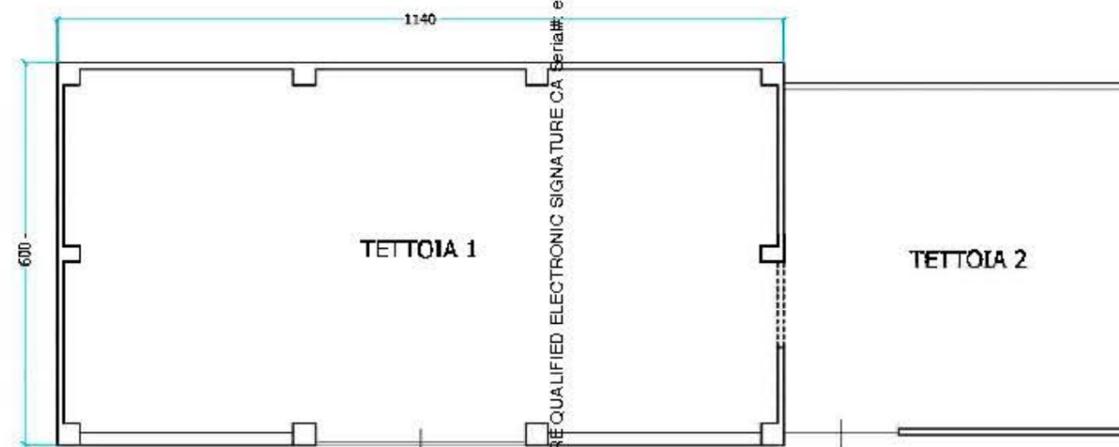
Totale: 207.50 mq

SUPERFICIE MASSIMA TETTOIA

- $207.50 \times 20\% = 41.50$  mq
- SUPERFICIE TETTOIA 1
- $11.40 \times 6.00 = 68.40$  mq
- $68.40$  mq >  $41.50$  mq

TETTOIA 2 = ABUSIVA (DA DEMOLIRE)

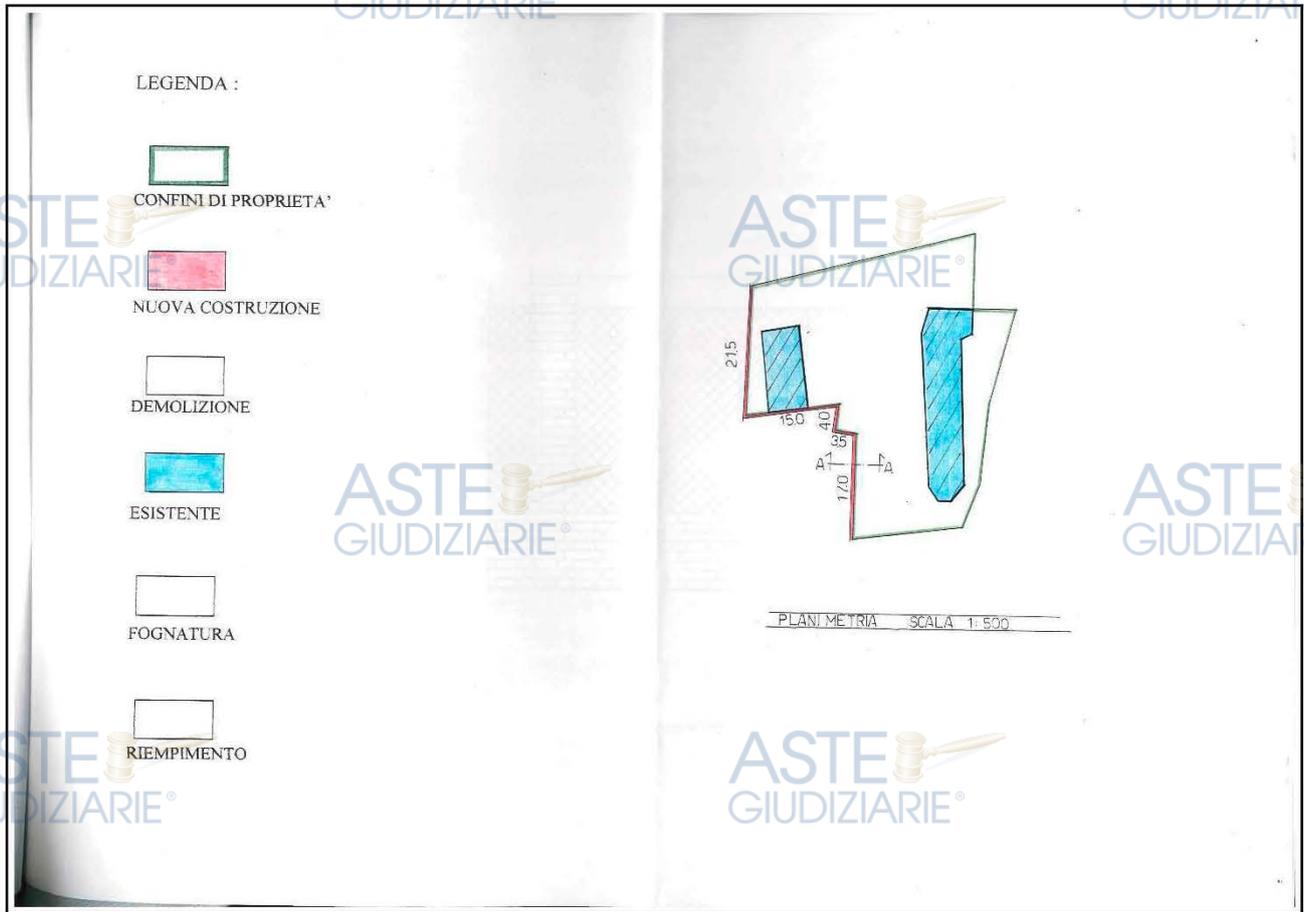
PLANIMETRIA RILEVATA Foglio n. 21, part. 143, sub. 3



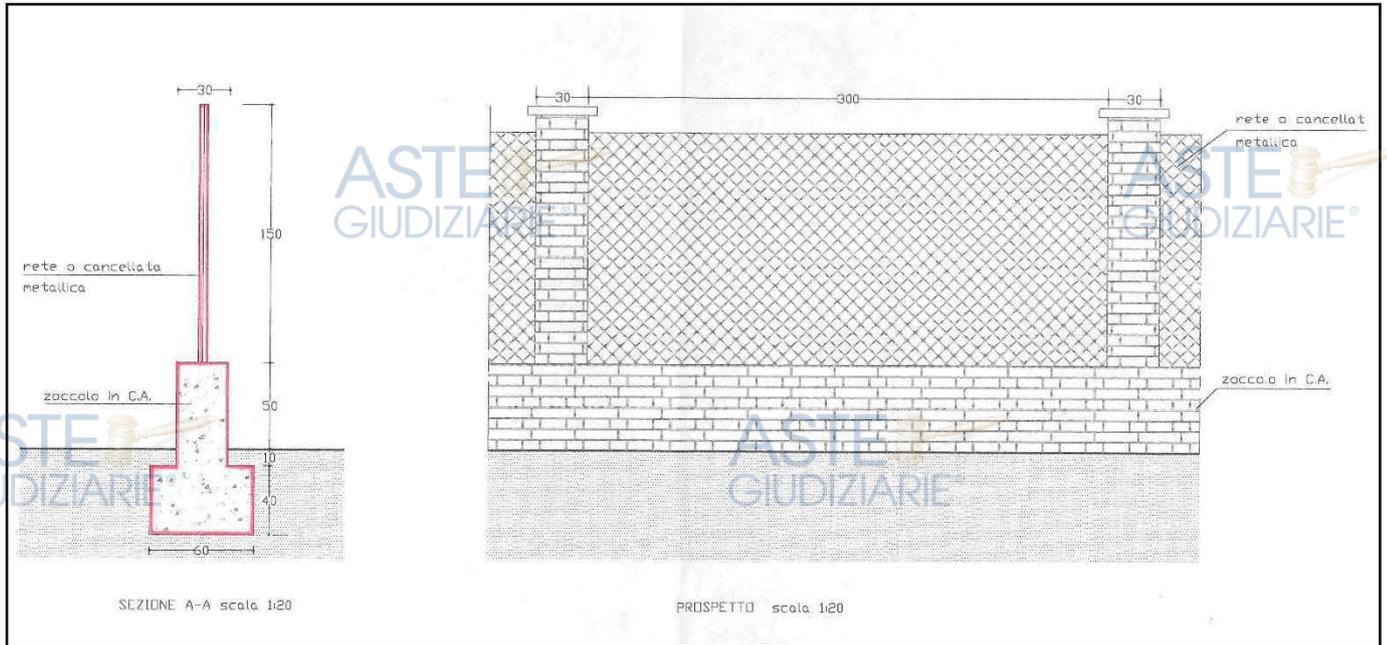
Firmato Da: COFFARO SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e3a9



Rimane da analizzare la difformità riguardante la recinzione, la cui pratica edilizia di riferimento risulta essere la DIA n. 2208 in data 25.11.2002 (*già citato allegato n. 11/E*) di cui, di seguito, si riportato gli estratti dell'elaborato grafico.

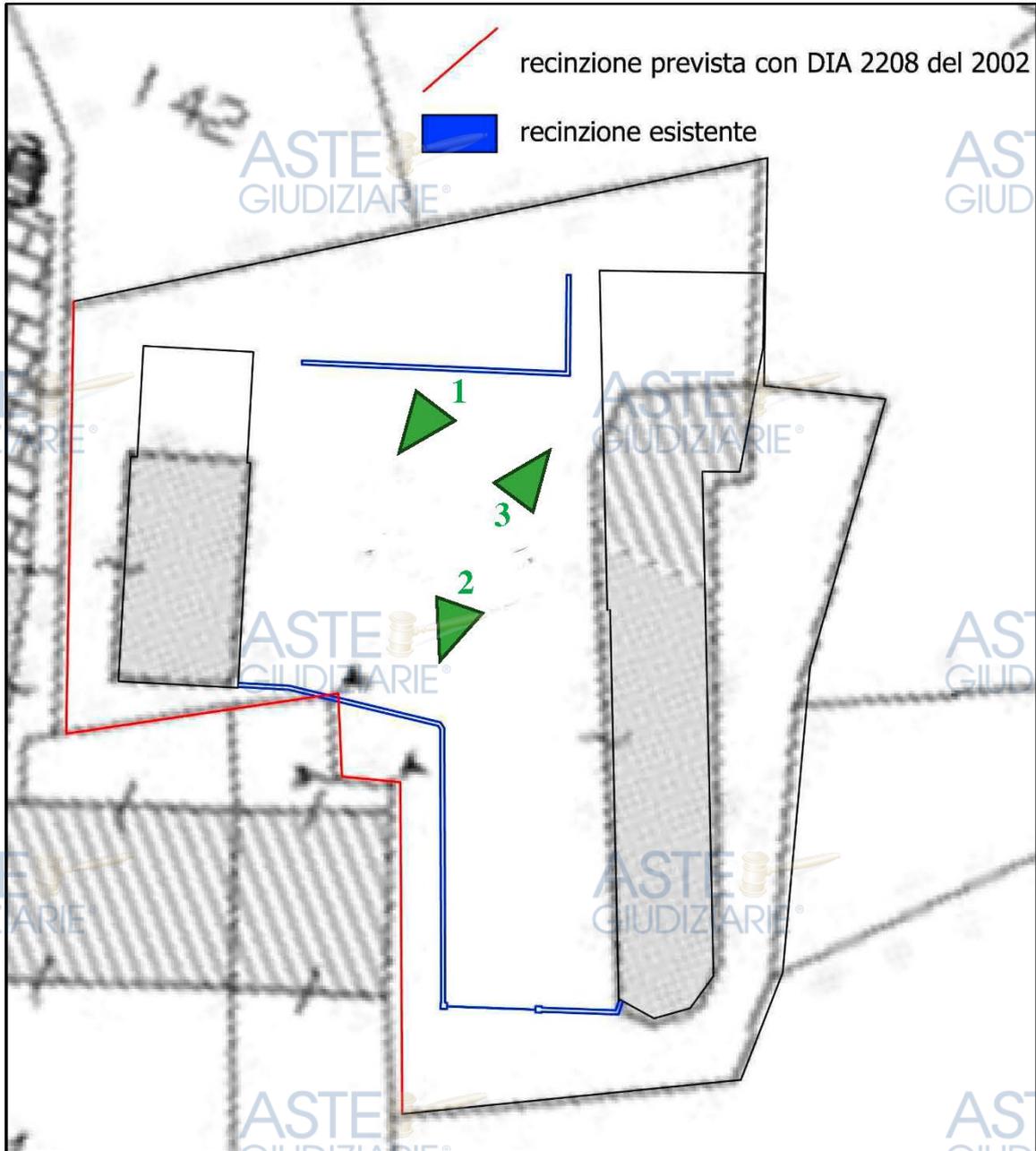


Estratto dell'elaborato grafico allegato alla DIA n. 2208 del 25.11.2002 - planimetria



Estratto dell'elaborato grafico allegato alla DIA n. 2208 del 25.11.2002 – prospetto e sezione





Confronto tra recinzione prevista nella DIA 2208 del 2002 e la situazione esistente  
con indicazione con fotografici





foto n. 1



foto n. 2



foto n. 3



Confrontando gli elaborati della DIA 2208 del 2002 con la situazione esistente appare evidente che la recinzione sia stata costruita in posizione differente e con materiali difformi; la regolarizzazione di quanto sopra potrà avvenire seguendo due ipotesi: la prima riguarda la demolizione di quanto costruito in assenza di titolo edilizio abilitativo, il cui intervento viene stimato in € 10.000,00, e la successiva realizzazione di recinzione previa presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività redatta a firma di tecnico abilitato ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 s. m. e i., comprendente tutti gli allegati obbligatori; l'onorario del professionista si stima in € 2.500,00.

La seconda prevede la presentazione di una sanatoria dell'esistente, da correlare pertanto a tutti gli interventi difformi nell'immobile residenziale, tenendo conto che la posizione attuale della recinzione fa emergere l'utilizzo da parte del condominio confinante di una porzione di cortile di proprietà dell'esecutata, come si evince dagli schemi sopra riportati, dalla documentazione fotografica di cui al *già citato allegato n. 7* e dall'immagine che segue, scattata durante l'ultimo sopralluogo svolto in data 24.05.2024, durante il quale si è potuto notare che sono stati eliminati gli assi di legno che erano posizionati sopra il muretto di recinzione, visionati nei rilievi precedenti.



foto n. 4



Per la regolarizzazione di tutte le difformità elencate in precedenza nell'unità residenziale si dovrà predisporre una istanza di Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell' art. 36 D.P.R. 380 s.m. e i. in materia di "Accertamento di conformità" che, al comma 1, sancisce che *" In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 1, o in difformità da essa (...) il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"*.

Il comma 2 recita che *"Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia"*.

L'aumento di volumetria realizzato con la chiusura del portico potrà essere sanato previo pagamento del contributo di costruzione in misura doppia, come di seguito specificato:

- oneri di urbanizzazione = 9,00 €/mc (importo oneri come da PRG) x volume da sanare x 2 (sanzione)
- oneri di urbanizzazione= 9,00 €/mc x 28,63 mc. (come da elaborato grafico allegato) x 2 (sanzione) = 515,34 €

Il contributo relativo al costo di costruzione sarà calcolato considerando il computo metrico estimativo delle opere realizzate in difformità x 1/3 x 5% x 2 (sanzione).

Le opere difformi sono tutte quelle riscontrate nell'unità immobiliare residenziale e nella recinzione, come descritte in precedenza, e si ritiene possano ragionevolmente ammontare ad € 45.000,00, pertanto:

- costo di costruzione = € 45.000,00 x 1/3 x 5% x 2 (sanzione) = 1.500,00 €

Il permesso di costruire in sanatoria dovrà essere redatto da tecnico abilitato il cui compenso può ragionevolmente ammontare ad € 4.000,00, a cui deve essere aggiunto l'onorario di tecnico abilitato, pari ad € 3.500,00, che presenti una denuncia strutturale tardiva per le opere in cemento armato che paiono essere state poste in essere senza l'obbligatoria denuncia da inoltrare prima dell'inizio lavori; tali opere riguardano la nuova realizzazione del solaio della camera 1 al piano terra, a cui si deve aggiungere la documentazione riguardante il cordolo della tettoia e il muretto di recinzione.

Si rammenta che tutti gli onorari stimati dalla scrivente potranno subire variazioni che dipenderanno dalle proposte di parcella richieste ai singoli professionisti, che l'ammontare del computo metrico

delle opere realizzate in difformità dovrà essere redatto utilizzando il Prezzario Regione Piemonte e che, per tali motivi, l'ammontare potrà essere differente da quello sopra stimato.

Al termine di tutte le pratiche, dovrà essere presentata, a firma di tecnico abilitato, la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), poiché non risulta presente agli atti del comune; l'ammontare per la sua redazione si può stimare in € 1.000,00.

-----

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.*

Data la conformità e le caratteristiche degli immobili pignorati, si ritiene opportuno formare un unico lotto di vendita.

-----

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.*

Gli immobili censiti al N.C.E.U. del comune di Castagnole delle Lanze (AT) al Foglio n. 21, part. 143, sub. 2 e 3 e i terreni censiti al C.T. del comune di Castagnole delle Lanze (AT) al Foglio n. 21, part. 138, 142, 752 e 753 sono pignorati per il diritto di nuda proprietà di 1/1 in capo alla signora [REDACTED] e per il diritto di usufrutto di 1/1 in capo alla signora [REDACTED]

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.*

La scrivente ha inoltrato le istanze presso l'ufficio servizi demografici del comune di San Damiano d'Asti ricevendo la documentazione sotto riportata.

Si certifica che in questa anagrafe della popolazione residente risulta iscritta la seguente famiglia abitante in [REDACTED] (*allegato n. 12/A*):

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

È stata inoltrata medesima istanza presso l'ufficio anagrafe del comune di Novara ottenendo la documentazione seguente (*allegato n. 12/B*).

Si certifica che nell'anagrafe nazionale della popolazione residente la signora [REDACTED]

La sottoscritta, in seguito ai sopralluoghi effettuati, ha potuto verificare che le debentrici non occupano gli immobili pignorati che risultano a tutti gli effetti disabitati.

La scrivente ha inoltrato un'istanza presso l'Agenzia delle Entrate di Asti in seguito alla quale è stata inoltrata risposta con la quale si comunica che "dai dati in possesso dell'ufficio non risultano elementi da comunicare attinenti alla richiesta" (*allegato n. 13*).

La sottoscritta ha presentato richiesta alla locale autorità di pubblica sicurezza ottenendo dichiarazione scritta (*allegato n. 14*) secondo la quale “sono presenti numero due comunicazioni di cessione fabbricato per una compravendita a favore di [REDACTED] ed ivi residente, all’epoca, in [REDACTED]. La cessione n. 135/09 riferita all’abitazione e la cessione n. 136/09 riferita alla tettoia, entrambe presentate in data 01.09.2009 presso il comune di Castagnole delle Lanze e protocollate dall’intestato Comando in data 02.09.2009.

12) *Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Non sussistono le condizioni di cui al presente 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.*

Dalla lettura dell’atto di compravendita a rogito notaio Piergiorgio Amici Ceva di Nucetto in data 03.04.1997, Rep. n. 32947 (*già citato allegato n. 5*) con il quale i signori [REDACTED] vendono gli immobili ora pignorati ai signori [REDACTED] e dell’atto di compravendita a rogito notaio Cotto Lucia in data 26.08.2009, Rep. n. 276 (*allegato n. 15*) con il quale i signori [REDACTED] vendono gli immobili ora pignorati alle signore [REDACTED] non emerge vincolo di alcuna natura.

Dalle ispezioni ipotecarie dei fabbricati e dei terreni pignorati effettuate dalla scrivente di cui ai *già citati allegati n. 3/A e n. 3/B* non risulta la trascrizione di alcuna servitù o uso civico; sono state analizzate le ispezioni ipotecarie a carico del signor [REDACTED] [REDACTED] (*allegato n. 16/A*), ex proprietari degli immobili pignorati, ed è stata sviluppata la nota di trascrizione contro la signora [REDACTED]

del 22.05.2008, Registro Particolare 3392, Registro Generale 4949 a rogito notaio Podetti Diego in data 16.05.2008, Repertorio 22245/4795 identificata come “atto tra vivi-costituzione di vincolo di destinazione”; l’atto suddetto riguarda i terreni siti in Castagnole delle Lanze e censiti al foglio n. 23, part. 30 e 59 (*allegato n. 16/B*).

Nella sezione D della nota di trascrizione si rileva che: “ai sensi dell’articolo 25 della legge urbanistica della Regione Piemonte 5 dicembre 1977, numero 56 e successive modificazioni ed integrazioni, impegno al mantenimento della destinazione al servizio della attività agricola di costruendo fabbricato per allevamento zootecnico e precisamente per canile e gattile con adiacenti locali pertinenziali adibiti ad ufficio, sala veterinaria e servizi, da realizzarsi sul fondo in Castagnole delle Lanze individuato in catasto terreni al foglio 23 numeri 30 et 59”.

I terreni sopra elencati risultano estranei alla procedura in oggetto.

-----

14) *Informi sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

I fabbricati risultano disabitati ed in stato di abbandono, successivo, però, all’inizio di interventi edilizi mai portati a termine; non risulta, pertanto, possibile rispondere con contezza al quesito sopra riportato.

-----

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 l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento è quello della stima sintetica; in riferimento a contrattazioni immobiliari analoghe già avvenute nella stessa zona ed a compravendite aventi come oggetto immobili simili a quelli trattati nella presente perizia, si stabilisce un valore al mq. dipendente in generale, per i fabbricati, dalla localizzazione degli stessi, dall'esposizione, dal grado di finitura, dalle pertinenze, dallo stato di manutenzione, dalla destinazione urbanistica e dalla consistenza.

Sul valore dei fabbricati influiscono le caratteristiche esterne degli immobili, quelle interne e le condizioni giuridiche; di seguito uno schema esplicativo con i dettagli di quanto affermato.

**CARATTERISTICHE ESTERNE** (si riferiscono a condizioni "esterne" all'immobile)

- esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici, ecc.)
- collegamenti con altre zone della città e con il centro
- vicinanza di zone "a verde", salubrità della zona
- intensità del traffico e rumori
- zona popolare, residenziale o di prestigio

**CARATTERISTICHE INTERNE** (si riferiscono a tutte le condizioni "proprie" dell'immobile)

- esposizione,
- panoramicità
- orientamento
- luminosità
- tipologia dell'edificio

- superficie
- livello di piano
- numero di vani e ampiezza
- distribuzione degli spazi interni
- grado di finiture
- età
- condizioni degli impianti tecnologici
- caratteristiche delle strutture portanti
- accorgimenti tecnici (isolamento acustico, coibentazione, adeguamenti per la sicurezza)
- stato di conservazione

#### CONDIZIONI GIURIDICHE

- esistenza di pesi (servitù attive e passive, usufrutto, ipoteche, ecc.)
- vincoli urbanistici
- condizione locativa
- presenza di opere abusive

Occorre però evidenziare come ogni bene, pur nell'ambito del processo di ordinarietà di stima, in ragione delle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche, tenda a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, un elemento unico e singolare.

Ogni estimatore deve intervenire nel processo valutativo applicando ai valori "normali" una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame; tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di coefficienti di differenziazione, che sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

L'applicazione dei coefficienti di differenziazione diventa fondamentale in un mercato immobiliare caratterizzato da una pluralità di offerta; attraverso un'accurata disamina del mercato immobiliare vengono infatti evidenziate tutte le peculiarità che possono intervenire sul bene modificandone il valore, sia in eccesso che in difetto.



La prima normativa ad occuparsi dei coefficienti correttivi è stata la Legge 392 del 1978 meglio conosciuta come “Legge sull’equo canone” che ha il pregio di aver introdotto, nella gestione immobiliare, il cosiddetto principio dell’unicità del cespite” secondo il quale ogni immobile è identico solo ed esclusivamente a se stesso.

Compito dell’estimatore è, pertanto, quello di intervenire applicando ad un valore medio offerto dai diversi borsini immobiliari tutti i coefficienti necessari utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di stima.

I coefficienti correttivi individuati dalla legge sull’equo canone, così come i presupposti che li generarono, risultano tuttora validi e applicabili e vengono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell’ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell’immobile.

- Per quanto concerne “la tipologia”, i coefficienti sono correlati alla categoria catastale:

- a) 2.00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);
- b) 1.25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- c) 1.05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- d) 0.80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- e) 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- f) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);
- g) 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- h) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

- In merito alla “classe demografica dei comuni”, i coefficienti si relazionano con il numero di abitanti:

- a) 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;
- b) 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;
- c) 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- d) 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- e) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- f) 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

- In relazione all'ubicazione, si prevedeva che i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedessero a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali applicare i coefficienti della tabella seguente:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per la zona edificata periferica;
- c) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica
- e) nella zona agricola;
- f) 1,30 per il centro storico.

Nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti si rimandava all'applicazione delle perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, con i seguenti coefficienti:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per il centro edificato;
- c) 1,10 per il centro storico.

- Per quanto concerne il "livello di piano" e limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, la legge 392/78 individuava i seguenti coefficienti:

- a) 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- d) 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente venivano rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10.

- In relazione alla "vetustà" e fatte salve eventuali ed integrali ristrutturazioni, il coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile veniva stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Attualmente si utilizzano i seguenti coefficienti:

- a) 5 anni: 1,00
- b) Tra 6 e 20 anni: 0,90
- c) Tra 20 e 50 anni: 0,80
- d) Oltre 50 anni: 0,70

- In relazione allo “*stato di conservazione*” e manutenzione dell’immobile i coefficienti individuati erano i seguenti:

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione, secondo quanto disciplinato, dovevano essere tenuti in considerazione i seguenti elementi propri dell’unità immobiliare: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento nonché i seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni in genere.

Il principio posto alla base delle elencazioni sopra riportate risulta tuttora valido e applicabile, ma le mutate condizioni economiche del paese, unitamente ad un diverso assetto del quadro normativo e dell’andamento del mercato immobiliare, suggeriscono di non applicare pedissequamente le valutazioni sopra riportate.

Nel tempo, la dottrina estimativa è intervenuta proponendo quotazioni immobiliari che di fatto rispondono egregiamente a moltissimi dei coefficienti di differenziazione individuati dalla legge 392/78.

Ad oggi, le più precise quotazioni immobiliari riescono ad offrire valutazioni che raggiungono la precisione della microzona catastale o addirittura della strada in esame e che, pertanto, contengono già, nel valore espresso, alcuni dei coefficienti correttivi sopra elencati; tuttavia, esistono peculiarità o meglio caratteristiche intrinseche od estrinseche che i borsini immobiliari non riescono ancora ad affrontare. Rimane compito del valutatore quello di applicare al valore unitario proposto dai borsini immobiliari solo i coefficienti non inclusi nella quotazione e plasmarli in ragione delle specificità e delle esigenze di ogni caso analizzato.

La scrivente ritiene affrontare la valutazione degli immobili pignorati utilizzando due criteri diversi a seconda delle unità immobiliari che si vanno a periziare.

**IMMOBILE FG. 21, PART. 143, SUB. 2**

**UNITA' IMMOBILIARE N. 1**

L'unità immobiliare n. 1, come descritto in risposta al precedente quesito n. 3, è un cantiere edile in stato di abbandono, all'interno del quale si stima che la ristrutturazione sia stata terminata per il 30% e, pertanto, si ritiene corretto prediligere il calcolo del valore di trasformazione.

Formalmente il valore di trasformazione è calcolato con la formula riportata di seguito:

$$V_{tr} = \sum_{i=0}^n \frac{(V_{mp_i} - K_{tr_i})}{q^i}$$

Dove:

- $V_{mp}$  è il valore di mercato del bene trasformato
- $K_{tr}$  è il totale dei costi necessari alla trasformazione, composto, a sua volta, dai costi di trasformazione dell'immobile, dalle spese professionali, dalle spese generali, dagli oneri dei permessi edilizi e dagli oneri finanziari.
- $1/q_i$  rappresenta il coefficiente di anticipazione che consente l'attualizzazione di benefici e costi
- $n$  è la tempistica dell'operazione

La trasformazione presenta costi e benefici che si presentano ripartiti nel tempo; sotto il profilo operativo, quindi, sarà necessario stimare, per ogni periodo temporale della trasformazione, i relativi costi e i ricavi e quindi il saldo netto, attualizzandolo attraverso l'impiego degli opportuni strumenti della matematica finanziaria.

In un mercato attivo, valore di trasformazione e valore di mercato dovrebbero coincidere.

La scrivente decide di eseguire i suddetti calcoli con il requisito dell'ordinarietà nel tempo nullo, per cui  $V_{tr} = V_{mp} - K_{tr}$

**Quantificazione di  $V_{mp}$**

Per le quotazioni immobiliari da utilizzare nella stima ci si è avvalsi dei dati ricavati da Osservatori nazionali, istituti di ricerca e riviste di settore, oltre a rilevazioni riferite ad immobili simili per destinazione e zona; si riporta la letteratura impiegata:

- a) Agenzia Entrate - Osservatorio del mercato immobiliare – Banche dati - Quotazioni immobiliari – Banca dati delle quotazioni immobiliari – anno 2023 - semestre 2

Le pubblicazioni di cui sopra riportano rispettivamente i seguenti valori (*allegato n. 17/A*):

- Fascia/zona: Extraurbana, zona rurale
- Codice di zona: B1
- Microzona catastale n: 0
- Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili, stato di conservazione normale, valutazione da 435,00 a 650,00 €/mq

- b) Osservatorio quotazioni immobiliari

Base dati: Agenzia delle Entrate OMI, ISTAT, Banca d'Italia, Portali Immobiliari

La pubblicazione di cui sopra riporta i seguenti valori (*allegato n. 17/B*):

- Zona: rurale

- |  |   |
|--|---|
| - Abitazioni in stabili di 1° fascia:    | valore minimo 493,00 €/mq<br>valore medio: 625,00 €/mq<br>valore massimo: 757,00 €/mq |
| - Abitazioni in stabili di fascia media: | valore minimo 380,00 €/mq<br>valore medio: 484,00 €/mq<br>valore massimo: 588,00 €/mq |
| - Abitazioni in stabili di 2° fascia:    | valore minimo 310,00 €/mq<br>valore medio: 378,00 €/mq<br>valore massimo: 447,00 €/mq |

Si ritiene ragionevolmente corretto utilizzare un valore unitario dell'immobile trasformato pari a 750,00 €/mq, che va moltiplicato per la superficie commerciale dell'unità immobiliare n. 1, così come calcolata in risposta al quesito n. 3 e, pertanto:

- valore immobile trasformato: 750,00 €/mq. x 162,07 mq= 121.552,50 €

### Quantificazione di Ktr

Oltre ad indagini di mercato, per l'individuazione dei costi relativi al termine della ristrutturazione dell'unità immobiliare a fini residenziali si sono utilizzate le seguenti pubblicazioni:

- Prezzario Camera Commercio Regione Piemonte edizione 2024;
- Calcolo on-line compenso professionale Architetti e Ingegneri – 2023 (ai sensi del D.M. 17 giugno 2016 come modificato da D.Lgs.36/2023 allegato I.13, in vigore dal 1 luglio 2023).

Sulla base delle indagini svolte e delle pubblicazioni consultate, il valore unitario utilizzato per i lavori di ristrutturazione dell'unità immobiliare è valutato in 550,00 €/mq.

Pertanto:

$$\text{Ktr: } 550,00 \text{ €/mq} \times 162,07 \text{ mq} = 89.138,50 \text{ €}$$

Il valore di trasformazione viene di seguito calcolato utilizzando la formula  $V_{tr} = V_{mp} - K_{tr}$ .

$$V_{tr} = 121.552,50 \text{ €} - 89.138,50 \text{ €} = 32.414,00 \text{ €}$$

### UNITA' IMMOBILIARE N. 2

Nell'unità immobiliare n. 2 si rileva l'utilizzo di materiali e finiture non attuali all'interno di una condizione generale modesta ma abitabile, in cui si evidenzia la presenza di un servizio igienico assolutamente utilizzabile.

In seguito ai ragionamenti effettuati, la sottoscritta, utilizzando la letteratura sopra elencata di cui ai *già citati allegati 17/A e 17/B*, ritiene ragionevolmente corretto utilizzare il valore unitario pari a 484,00 €/mq.

Per calcolare il valore degli immobili si moltiplica il valore unitario corretto per la superficie commerciale calcolata in risposta al quesito n. 3, alla quale si aggiunge la superficie ragguagliata relativa all'area cortilizia, pari a 21,54 mq.

Pertanto:

$$(168,55 \text{ mq} + 21,54 \text{ mq}) \times 484,00 \text{ €/mq} = 92.003,56 \text{ €}$$

Valore immobile Fg. 21, part. 143, sub. 2 = valore unità immobiliare 1 + valore unità immobiliare 2

$$\text{Valore immobile Fg. 21, part. 143, sub. 2} = \text{€ } 32.414,00 + \text{€ } 92.003,56 = \text{€ } 124.417,56$$

**IMMOBILE FG. 21, PART. 143, SUB. 3**

Per le quotazioni immobiliari da utilizzare nella stima ci si è avvalsi della letteratura sotto riportata:

c) Osservatorio quotazioni immobiliari

Base dati: Agenzia delle Entrate OMI, ISTAT, Banca d'Italia, Portali Immobiliari

La pubblicazione di cui sopra riporta i seguenti valori (*già citato allegato n. 17/B*):

- Zona: rurale
- Capannoni tipici
  - valore minimo 138,00 €/mq
  - valore medio: 202,00 €/mq
  - valore massimo: 265,00 €/mq

In seguito a quanto espresso in risposta ai quesiti n. 3 e n. 8, si ritiene corretto utilizzare il valore unitario medio relativo ai capannoni tipici, pari a 202,00 €/mq.

Per calcolare il valore dell'immobile si moltiplica il valore unitario per la superficie commerciale calcolata in risposta al quesito n. 3.

Pertanto:

-  $99,25 \text{ mq} \times 202,00 \text{ €/mq} = 20.048,50 \text{ €}$

VALORE TOTALE IMMOBILI: Valore Fg. 21, part. 143, sub. 2 + Valore Fg. 21, part. 143, sub. 3

VALORE TOTALE IMMOBILI: € 124.417,56 + € 20.048,50 = € 144.466,06

Al valore di cui sopra bisogna sottrarre tutti gli importi calcolati, in ragione delle mancate difformità, in risposta al quesito n. 6 e n. 8.

|  |             |
|--|-------------|
| * Interventi tettoia                               | 15.000,00 € |
| * Presentazione Permesso di Costruire in sanatoria | 4.000,00 €  |
| * Presentazione denuncia strutturale tardiva       | 4.000,00 €  |

|   |             |
|---|-------------|
| * Oneri di urbanizzazione sanatoria                   | 515,34 €    |
| * Costi di Costruzione sanatoria                      | 1.500,00 €  |
| * Presentazione Segnalazione Certificata di Agibilità | 1.000,00 €  |
| * Sistemazione pratiche catastali                     | 3.000,00 €  |
| <hr/>   |             |
| Totale deduzioni:                                     | 29.015,34 € |

L'ammontare delle deduzioni sopra calcolate andrà sottratto dal valore dell'immobile precedentemente calcolato.

VALORE IMMOBILI: € 144.466,06 - € 29.015,34 = € 115.450,72 €

Gli immobili sono gravati da usufrutto, ma il creditore procedente ha pignorato sia la quota di 1/1 di nuda proprietà della signora Piazzolla Silvia che la quota di 1/1 di usufrutto della signora Spataro Isabella; il valore dei fabbricati sopra calcolato, pertanto, non subisce alcuna modifica.

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI

Il valore dei terreni dipende da caratteri estrinseci ed intrinseci; i primi riguardano fattori ambientali generali della zona in cui è insediato il bene, mentre i secondi sono specifici del bene in esame.

#### Fattori estrinseci:

- Caratteri climatici: piovosità, ventosità, possibilità di gelate;
- Caratteri topografici: zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui trasporti
- Caratteri geologici: natura del terreno superficiale e sottostante strato agrario;
- Caratteri ideologici: presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche;
- Caratteri demografici ed economici: densità della popolazione, presenza di infrastrutture e vie di comunicazione;
- Caratteri politici: interventi di politica agraria ed urbanistica in atto o in previsione

#### Fattori intrinseci:

- Posizione rispetto ai centri abitati, altitudine, esposizione;
- Superficie,



- Forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare;
- Presenza di acqua nel sottosuolo;
- Sistemazione del terreno e viabilità poderali;
- Presenza di piantagioni arboree
- Presenza di fabbricati rurali
- Indirizzo produttivo;
- Presenza di vincoli, servitù attive e passive.

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del valore dei terreni oggetto di pignoramento è quello della stima sintetico-comparativa: ci si avvale della pubblicazione dei Valori Agricoli Medi della Regione Agraria di riferimento e, a seconda delle colture in atto, si giunge ad un valore espresso in €/Ha; il parametro adottato è la superficie fondiaria, desunta dalla documentazione catastale.

I Valori Agricoli Medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente; sono stati acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali i cui dati sono pubblicati sui bollettini regionali e sono regolamentati dalla seguente normativa

- D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 40-42 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (Testo A)"
- L. 22-10-1971 n. 865 art.16 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, norme sulla espropriazione per pubblica utilità".

Per la determinazione del valore dei terreni si è fatto riferimento alla letteratura sottoelencata:

- Valori Agricoli Medi della provincia di Asti – Annualità 2022 – Commissione Provinciale Espropri di Cuneo (D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 41 e s.m. e i.)

Le pubblicazioni di cui sopra riportano rispettivamente i seguenti valori (*allegato n. 18*):

- **Regione Agraria n. 3: COLLINE DEL BELBO E DEL TIGLIONE**  
(Comune di Castagnole delle Lanze)
  - Coltura: bosco ceduo

- Valore Agricolo: 3.640,00 €/Ha

Il valore dei terreni è calcolato moltiplicando il valore unitario per la superficie desunta dalla documentazione catastale, pertanto:

| FOGLIO                               | PARTICELLA | QUALITA' DICHIARATA | QUALITA' REALE | SUPERFICIE (mq)  |
|--------------------------------------|------------|---------------------|----------------|------------------|
| <b><u>CASTAGNOLE DELLE LANZE</u></b> |            |                     |                |                  |
| 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            |
|                                      |            |                     |                | TOTALE: 9.285 mq |

- VALORE TERRENI CON COLTURA A BOSCO CEDUO  
 $9.285,00 \text{ mq.} \times 0,364 \text{ €/mq.} = \underline{\underline{3.379,74 \text{ €}}}$

Anche in questo caso i terreni sono gravati da usufrutto, ma il creditore procedente ha pignorato sia la quota di 1/1 di nuda proprietà della signora Piazzolla Silvia che la quota di 1/1 di usufrutto della signora Spataro Isabella; il valore sopra calcolato, pertanto, non subisce alcuna modifica.

Con intento puramente cautelativo, la scrivente applica una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 5% del valore sopra calcolato e pertanto:

- immobile residenziale Foglio n. 21, particella n. 143, sub. 2 e tettoia Foglio n. 21, particella n. 143, sub. 3

RIDUZIONE: € 115.450,72 X 5% = € 5.772,54

VALORE: € 115.450,72 - 5.772,54 = € 109.678,18

**Il valore sopra calcolato si arrotonda ad € 110.000,00**

- terreni Foglio n. 21, particella n. 138, 142, 752, 753

RIDUZIONE: € 3.379,74 X 5% = € 168,99

VALORE: € 3.379,74 – 168,99 = € 3.210,75

**Il valore sopra calcolato si arrotonda ad € 3.200,00**

**VALORE TOTALE LOTTO:** Valore immobile residenziale Foglio n. 21, particella n. 143, sub. 2 e tettoia Foglio n. 21, particella n. 143, sub. 3 + valore terreni Foglio n. 21, particella n. 138, 142, 752, 753 = € 110.000,00 + € 3.200,00 = **€ 113.200,00**

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.*

Gli immobili pignorati sono soggetti ad imposta di registro.

17) *Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/2006 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 10/07/2009) 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 28.05.2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata sul B.U.R. 4° supplemento al n. 31-07.08.2009) allegato A n. 5.2:*

- a) *Immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22.01.2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;*
- b) *Fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;*
- c) *Fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;*

- d) *Box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;*
- e) *Edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);*
- f) *Edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28.03.1995 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09.12.1998 n. 431).*

L'immobile censito al Foglio n. 21, particella n. 143, sub. 2 non appartengono a nessuna delle categorie sopra elencate e, pertanto, si procede alla redazione dell'APE; l'immobile censito al Foglio n. 21, part. 143, sub. 3 appartiene alla categoria di cui al precedente punto d) e pertanto non si procede alla redazione dell'APE.

*Predisponga l'attestato di certificazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.*

Con l'entrata in vigore della Legge dello Stato 03/08/2013 n. 90 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 03/08/2013 n. 181 nel caso di contratti di vendita, di trasferimenti di immobili a titolo gratuito, di contratti di affitto e per la esposizione di annunci relativi alla compravendita, gli immobili devono essere dotati di un attestato di prestazione energetica, ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale, Regione Piemonte, 21 settembre 2015, n. 14-2119 recante Disposizioni in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici in attuazione del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., del D.P.R. 75/2013 e s.m.i., del D.M. 26 giugno 2015 in materia di "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" e degli articoli 39, comma 1, lettera g) e i) e 40 della l.r. 3/2015.

La scrivente ha predisposto l'attestato di prestazione energetica degli immobili mediante rilievo in sito; emerge quanto segue:

- Immobile Foglio n. 21, part. 143, sub. 2: classe energetica G (*Allegato n. 19*).

Tanto riferiva ad evasione dell'incarico conferitole.

Asti, 31.05.2024

Il CTU  
Coffaro arch. Sara

