



TRIBUNALE DI ASTI



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 84/2023



PROMOSSA DA :

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS



CREDITORI INTERVENUTI



OMISSIS

OMISSIS



GIUDICE DELL'ESECUZIONE :

DOTT. GIUSEPPE AMOROSO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PERITO ESTIMATORE :

GHIDONE ARCH. GEOM. ANDREA

Loc. Bramairate 165 – 14010 ASTI

C.F. : GHD NDR 75M06 A479C - P. IVA : 01195970056

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Asti al numero 1229

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Asti al numero 717

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Asti al numero 87

Tel./fax. 0141 29.51.20 - Cell. 349 80.60.376

E-mail : info@ghidone.it – PEC : andrea.ghidone@archiworldpec.it



QUESITO 1.....	3
QUESITO 2.....	3
QUESITO 3.....	5
QUESITO 4.....	14
QUESITO 5.....	14
QUESITO 6.....	14
QUESITO 7.....	16
QUESITO 8.....	18
QUESITO 9.....	24
QUESITO 10.....	24
QUESITO 11.....	25
QUESITO 12.....	25
QUESITO 13.....	25
QUESITO 14.....	27
QUESITO 15.....	27
QUESITO 16.....	29
QUESITO 17.....	30
ELENCO ALLEGATI.....	32

Il sottoscritto Ghidone Arch. Geom. Andrea, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Asti al numero 717 di posizione, ed al Collegio dei Geometri al numero 1229, con studio tecnico sito in Asti, Loc. Bramairate n. 165, avendo ricevuto incarico dall'Ill.mo Dott. Giuseppe Amoroso, Giudice per l'Esecuzione Immobiliare n. 84/2023, espone di seguito i quesiti formulati nell'udienza del 12 settembre 2024, con le relative risposte :

QUESITO 1

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

----- RISPOSTA -----

Il sottoscritto ha provveduto ad avvisare il debitore Sig. OMISSIS mediante comunicazione a mezzo Posta Elettronica Certificata inviata all'indirizzo OMISSIS in data 08 ottobre 2024 fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18 ottobre 2024 alle ore 15.00 presso gli immobili in Baldichieri d'Asti – Via Marconi n. 2. Le operazioni peritali si svolgevano regolarmente il giorno 18 ottobre 2024 a partire dalle ore 15.00 per concludersi alle ore 17.45 alla presenza del sottoscritto CTU con l'assistenza della propria collaboratrice, Arch. OMISSIS, dell'esecutato, Sig. OMISSIS e dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie Sig. OMISSIS. Tutte le operazioni sono state svolte in loco con la massima collaborazione da parte dell'esecutato OMISSIS.

QUESITO 2

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

----- RISPOSTA -----

Il sottoscritto ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., trovandola idonea e completa in ogni sua parte.

Le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risultano complete. Sulla base della relazione notarile allegata all'atto di pignoramento ed all'aggiornamento effettuato dal sottoscritto in data 08 novembre 2024, da cui non risulta peraltro alcuna ulteriore formalità a carico dell'esecutato, si è predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli come di seguito riportato :

TRASCRIZIONI

- 1) Nota numero 4 del 29-05-2023 Reg. Gen. 4890 Reg. Part. 3958

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ASTI
Repertorio 1521 del 09-05-2023
A FAVORE DI : OMISSIS
CONTRO : OMISSIS
IMMOBILI : COMUNE DI BALDICHIERI D'ASTI (AT)
FOGLIO 2 – PARTICELLA 277 SUB. 3 GRAFFATA ALLA 408
FOGLIO 2 – PARTICELLA 728

ISCRIZIONI

- a) Nota numero 1 del 06-08-2018 Reg. Gen. 7540 Reg. Part. 983

IPOTECA GIUDIZIALE

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI
Repertorio 898/2017 DEL 03-05-2017
A FAVORE DI : OMISSIS
CONTRO : OMISSIS
IMMOBILI : COMUNE DI BALDICHIERI D'ASTI (AT)
FOGLIO 2 – PARTICELLA 277 SUB. 3
FOGLIO 2 – PARTICELLA 728

NOTA: come rilevato anche nella Certificazione Notarile, l'iscrizione della presente ipoteca non comprende la particella 408

- b) Nota del 09-06-2017 Numeri 5358/698

DECRETO INGIUNTIVO

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI
Repertorio 2998/2016 DEL 26-09-2016
A FAVORE DI : OMISSIS
CONTRO : OMISSIS

c) Nota del 27-01-2011 Numeri 829/151

DECRETO INGIUNTIVO

Pubblico ufficiale OMISSIS

Repertorio 42/1010 DEL 19-01-2011

A FAVORE DI : OMISSIS

CONTRO : OMISSIS

Dalla documentazione depositata si evidenzia come non sia stata effettuata l'accettazione tacita di eredità a seguito della Denuncia di Successione Repertorio 1774/9990/10 del 06-12-2010 trascritta in data 07-03-2011 ai numeri 2127/1420 in morte della Sig.ra OMISSIS (madre dell'esecutato), avvenuta in data 16-12-2009.

Il sottoscritto non ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001 in quanto tra gli immobili oggetto di pignoramento non vi sono terreni, mentre ha richiesto i seguenti atti di provenienza che sono forniti in allegato alla presente relazione peritale :

- Atto di divisione Notaio OMISSIS del 10 dicembre 1961 repertorio n. 2611 Raccolta 1882 trascritto in Asti in data 27 dicembre 1961 ai numeri 7165/5610.
- Pubblicazione di Testamento Olografo presso Notaio OMISSIS del 08 gennaio 2010 Repertorio n. 127967 Raccolta n. 14009 trascritto in Asti in data 22 gennaio 2010 ai numeri 758/439.

Si è ritenuto opportuno inoltre richiedere presso il Comune di Asti, Certificato di morte della Sig.ra OMISSIS, e Nota di trascrizione della Denuncia di Successione in morte della stessa OMISSIS, in quanto necessari per l'accettazione tacita di eredità.

Il sottoscritto ha verificato la serie continua delle trascrizioni ex art. 2650 C.C. non rilevando omissioni fiscalmente rilevanti.

QUESITO 3

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

RISPOSTA

Gli immobili oggetto di perizia si trovano nel Comune di Baldichieri d'Asti(AT) in Via Guglielmo Marconi n. 2 all'incrocio tra la stessa Via Marconi e la statale S.S. 10 Padana Inferiore.

Via Marconi si trova sul prolungamento di Via Cavour e con questa costituisce un asse viario che collega il centro del paese di Baldichieri con la stazione ferroviaria.



Gli immobili oggetto di perizia fanno parte di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale di pregevole fattura, la cui tipologia edilizia fa presumere un periodo di costruzione da datarsi attorno ai primi anni 30 del novecento.

Il fabbricato si estende su più piani, ossia, un piano seminterrato destinato a depositi e/o cantine, un piano primo ed un piano secondo ove è ubicato l'alloggio che fa parte del compendio oggetto di stima.

L'accesso al compendio avviene attraverso un cancello carraio ed uno pedonale posti lungo la Via Marconi. Entrando attraverso il cancello carraio, si accede ad un cortile di utilizzo comune, pavimentato per la maggior parte con battuto cementizio, identificato catastalmente con la particella 410. Attraverso la scala esterna posta sulla stessa particella 410, si accede al piano primo da cui, attraverso le scale interne, si può accedere al piano secondo, salendo una rampa di scale, oppure scendere verso le cantine.

La cantina oggetto di stima si raggiunge scendendo dalle scale interne, girando a destra e percorrendo interamente il corridoio posto su altra proprietà. La porta di accesso è collocata al fondo del corridoio stesso.

Attraverso il locale cantina si può accedere all'area esterna di proprietà identificata catastalmente con la particella 408.

Sul fronte sud del fabbricato principale, oltre alla particella 410, sono presenti tre particelle catastali, ossia la 278, 728, 426 aventi la medesima proprietà di ciascuno dei 3 alloggi in cui è suddiviso il fabbricato residenziale.

In particolare, sulla particella 728, facente parte del compendio oggetto di stima, è stato edificato un basso fabbricato utilizzato come autorimessa e locali accessori.

L'intera proprietà, che comprende anche unità non oggetto di esecuzione, è interamente recintata a confine con Via Marconi, Strada Statale 10, particella 353 e 276.



Si procede ora alla descrizione delle unità immobiliari facenti parte della procedura.

ALLOGGIO POSTO AL PIANO SECONDO

L'alloggio posto a piano secondo è composto da 3 camere, due locali W.C., un angolo cottura ed un balcone sul lato est.

Uno dei due W.C. è accessibile direttamente dal vano scala condominiale. Dal medesimo vano scala, si accede invece ai restanti locali dell'alloggio.

La superficie calpestabile totale dell'alloggio è pari a mq. 62,50 oltre a mq. 2,50 di balcone; è da notare come il balcone posto lungo la facciata sud, sia invece condominiale.

Questa circostanza è evidenziata nell'atto di divisione Notaio OMISSIS del 10 dicembre 1961 repertorio n. 2611 Raccolta 1882.

All'interno del rogito infatti, al capitolo "condizioni" punti 1) e 2), si riporta quanto segue :

1) La scala di accesso alla casa è comune tra i condividenti

2) La manutenzione delle parti comuni, delle serramente esterne, portine di ingresso, scale, ringhiere, balconi, cancelli e rete metallica di cinta è a carico dei condividenti nelle seguenti proporzioni:

- quattro decimi a carico del fratello
- tre decimi a carico di ciascuna sorella.

A tal proposito si precisa che il balcone lungo la facciata sud è accessibile sia due camere facenti parte dell'alloggio, sia da una porta balcone posta sul pianerottolo del vano scala comune.

Lungo il balcone su entrambi i lati del vano scala comune non vi sono ringhiere o cancelletti che possano far pensare ad una suddivisione dei balconi tra i condividenti successiva al rogito del 1961.

Per il medesimo motivo, lo scrivente ritiene che la proprietà del balcone sulla facciata sud non possa essere acquistata per usucapione, in quanto non vi sono opere cosiddette "visibili e permanenti" a supporto di un eventuale usucapione.

In generale l'alloggio si presenta in cattivo stato di manutenzione. Le finiture sono probabilmente risalenti al periodo di costruzione, i serramenti sono in legno a vetro singolo, i pavimenti sono in legno nelle camere ed in "cementine" nell'angolo cottura. I due bagni sono allo stato grezzo, sono presenti soltanto i muri senza impianti, fatto salvo un vecchio w.c.; il bagno accessibile direttamente dall'angolo cottura è privo anche di serramento esterno, mentre il tramezzo di divisione con l'altro bagno, è solo in parte realizzato e non raggiunge l'altezza del solaio.

L'impianto di riscaldamento era alimentato da una caldaia comune tra l'alloggio a piano secondo e quello al piano primo assegnati con atto di divisione del 1961 rispettivamente alle sorelle OMISSIS ed OMISSIS. Secondo quanto riportato dall'esecutato nel corso del sopralluogo, sono state recise le tubazioni da parte di terzi ed attualmente l'alloggio al piano inferiore è dotato di proprio generatore di calore, mentre quello oggetto di stima, pur essendo dotato di termosifoni, è privo di generatore di calore. Sarà onere dell'aggiudicatario realizzare un nuovo impianto di riscaldamento con generatore di calore installato direttamente nell'alloggio oppure al piano cantinato salvo possibilità di installare le condutture nel muro portante di proprietà comune.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico di vecchia concezione e non a norma, attualmente non alimentato.

Nonostante le condizioni precarie di manutenzione, visto il prestigio del fabbricato, il sottoscritto evidenzia come molte delle finiture presenti nell'alloggio e risalenti probabilmente alla sua costruzione, meritino di essere restaurate.

L'alloggio confina verso il lato sud con balcone comune, sul lato interno con vano scala comune e con due lati con vuoto su cortile in parte comune ed in parte privato.

L'unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati :

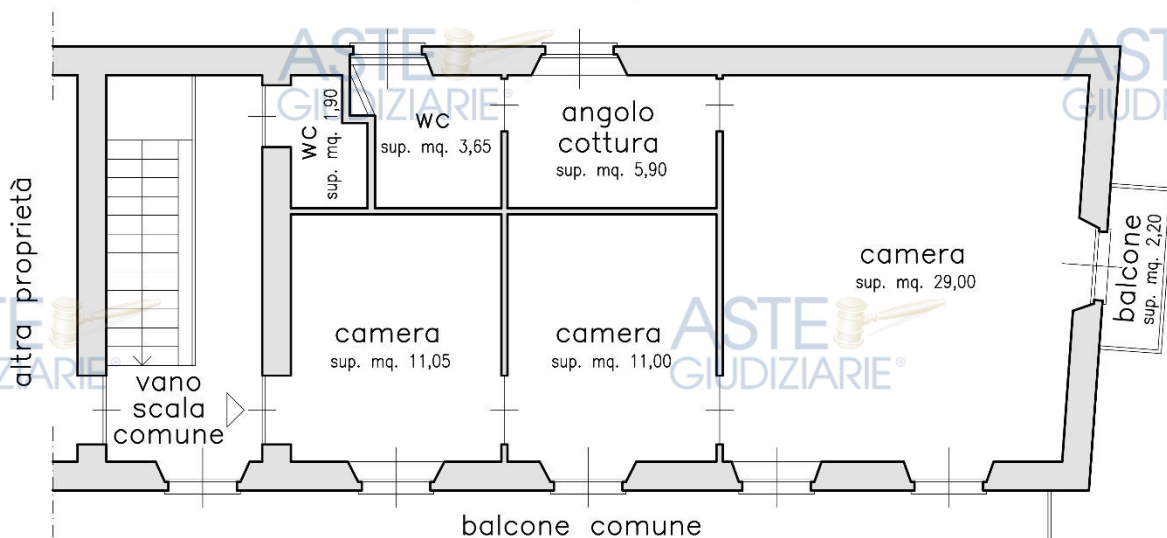
CATASTO FABBRICATI Comune di Baldichieri d'Asti (AT)

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
2	407	3	A/2	3	4,5 vani	79 mq.	Euro 216,14

PIANTA PIANO SECONDO

Superficie calpestabile : mq. 62,50

H = mt. 3.12

**CANTINA AL PIANO TERRENO**

Il locale destinato a cantina è accessibile dal vano scala interno percorrendo un corridoio di altra proprietà.

Dalla documentazione reperita presso gli archivi del Catasto e del Comune di Baldichieri, si trattava di un unico locale derivato dalla divisione avvenuta con Atto Notaio OMISSIS del 10 dicembre 1961.

Con SCIA prot. 3621 del 15 novembre 2011 e successiva SCIA prot. 1981 del 08 agosto 2013, è stata effettuata la suddivisione riscontrata durante il sopralluogo.

In particolare gli attuali locali sono : cantina, disimpegno, locale di sgombero e centrale termica. Il locale di maggiori dimensioni è la cantina, attualmente utilizzata come sorta di archivio, che ha dimensioni pari a mq. 21,95 ed altezza variabile tra 1,85 ed 1,95 metri.

Gli altri locali, seppure di dimensioni ridotte, hanno altezza compresa tra 2,53 e 2,63 metri. Questa differenza di quota è dovuta ai lavori eseguiti con i titoli edilizi sopra menzionati, infatti è stato abbassato il piano pavimento allo scopo di aprire una porta nel muro perimetrale per consentire l'accesso all'area esterna identificata con la particella 408 facente parte della presente esecuzione.

Con CILA prot. 3142 del 13 novembre 2012 si prevedeva di "bonificare" l'area urbana attraverso uno scavo di mt. 1,10 rispetto al piano di campagna esistente, e costruire una cosiddetta "pompeiana".

In fase di realizzazione, sono state eseguite opere in difformità al titolo edilizio, tant'è vero che il Comune di Baldichieri in data 21 giugno 2013 aveva emesso l'ordinanza di demolizione n. 7/2013 in quanto durante il sopralluogo effettuato in data 11-01-2013 da parte dell'allora responsabile dell'Ufficio Tecnico Comune, si era rilevato che in difformità al titolo edilizio erano stati realizzati :

- un muriccio interno di mattoni in parte curvo ed in parte sagomato (originariamente era previsto rettilineo) che modifica la sagoma della pompeiana in progetto.

- Una copertura costituita in parte da tavolato in legno poggiante su travi in legno che costituisce superficie coperta (originariamente erano previste quattro semplici travi in legno a formare una pompeiana

Nell'ordinanza si intimava al proprietario (attuale esecutato) ed all'esecutore dei lavori, di provvedere alla demolizione delle opere difformi descritte in premessa (come sopra riportate) ed al ripristino dello stato dei luoghi entro novanta giorni dalla data di notifica del provvedimento.

L'ordinanza di demolizione non ha avuto seguito, pertanto le opere sono ancora presenti in loco, pertanto sarà onere dell'esecutato provvedere alla demolizione delle opere oggetto di ordinanza e di ogni eventuale altra opera non suscettibile di sanatoria, circostanza da concordare con l'Ufficio Tecnico del Comune di Baldichieri d'Asti.

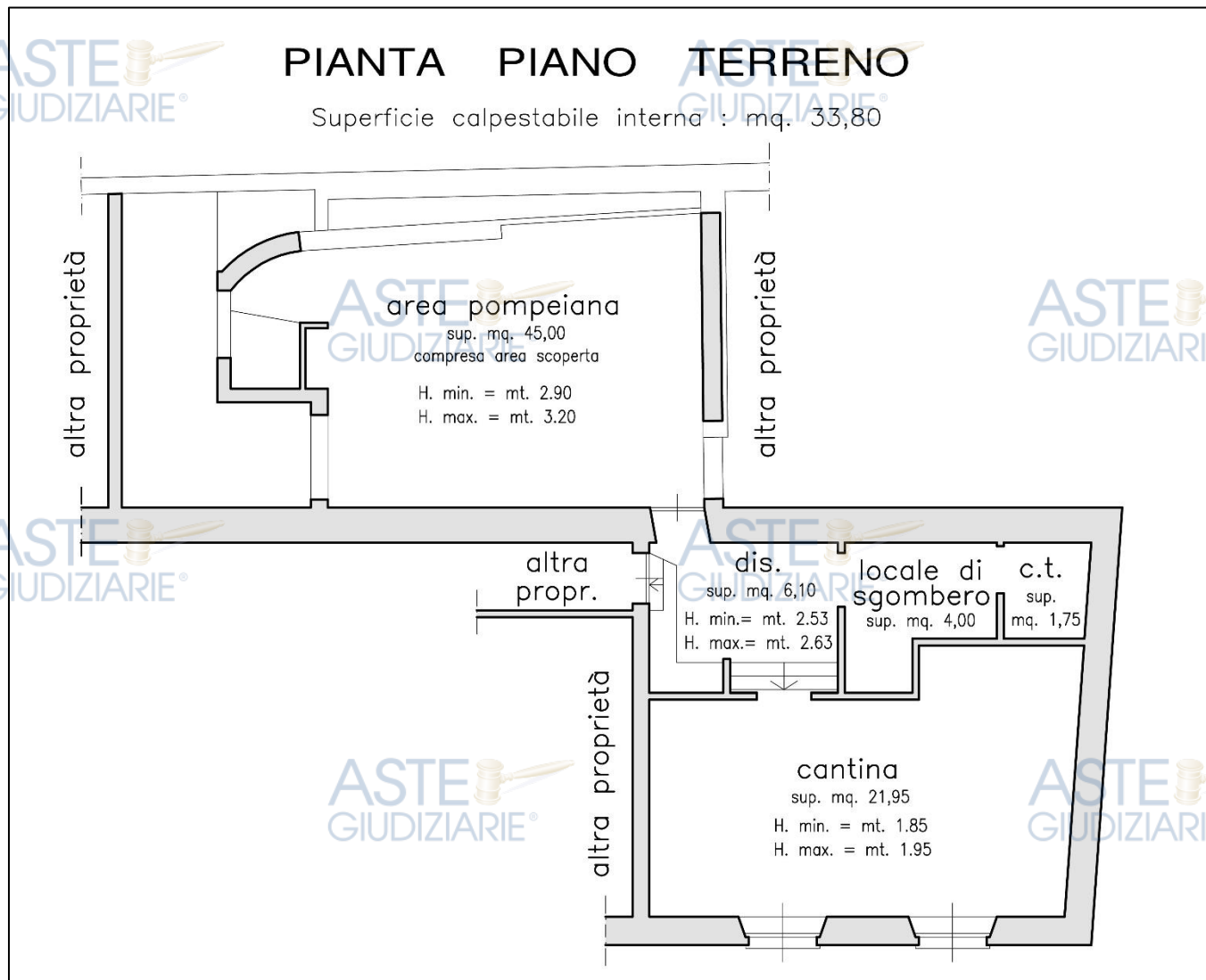
I locali posti al piano terreno (che risulta essere in parte entro terra) hanno una superficie calpestabile totale pari a mq. 33,80 e confinano con la particella 410 a due lati, con la 409, 408 ed internamente con corridoio di accesso e cantina di altra proprietà.

La particella 408 ha una superficie misurata in loco di circa 45,00 mq., leggermente difforme dalla superficie di mq. 50,00 risultante dalla banca dati catastale e confina a sua volta con Strada Statale 10, particelle 409, 407, 277

L'unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati :

CATASTO FABBRICATI Comune di Baldichieri d'Asti (AT)

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
2	407 408	2 1	C/2	1	35 mq.	49 mq.	Euro 48,81



BASSO FABBRICATO AD USO AUTORIMESSA

Il basso fabbricato ad uso autorimessa e locali accessori è stato costruito dall'esecutato con Permesso di Costruire n. 2/2012 del 01 agosto 2012 e Permesso di Costruire per opere in variante n. 2/2014 del 21 marzo 2014.

Si tratta pertanto di un immobile di recente costruzione costituito da un locale principale destinato ad autorimessa, un locale di sgombero o accessorio, accessibile dall'interno dell'autorimessa stessa ed anche da porta pedonale esterna, ed un piccolo locale che doveva essere destinato a W.C. ma che si trova attualmente allo stato grezzo.

Sul lato verso il cortile è presente un portico di modeste dimensioni atto a coprire le porte di ingresso di autorimessa e locale accessorio.

Il basso fabbricato ha altezza massima pari a 3 metri ed è stato edificato a confine con le particelle 426,353 e 278.

Verso le particelle 426 e 278 non sono presenti aperture, mentre sul lato verso la particella 353 vi sono due aperture prive di serramento. A giudizio dello scrivente, queste aperture, seppur autorizzate dal Comune di Baldichieri con i titoli edilizi sopra citati, ledono i diritti di terzi ed in particolare dei proprietari della particella 353 in quanto sono state aperte a confine e non hanno le caratteristiche per essere definite "luci" ai sensi

dell'art. 901 del Codice Civile in quanto il lato inferiore è posto ad una distanza inferiore ai 2,50 metri di altezza dal pavimento, pertanto si configurano come vedute e non come luci.

Sarà onere dell'aggiudicatario chiudere le attuali aperture onde evitare un contenzioso con la proprietà confinante.

La superficie totale del basso fabbricato è pari a mq. 39,75 comprensivi del portico esterno, mentre la rimanente porzione di cortile, destinata a prato, ha una superficie di circa 82,50 mq.

Siccome i confini della particella 728 non sono interamente materializzati in loco, la superficie del cortile è stata calcolata sottraendo la superficie del basso fabbricato dalla superficie catastale della particella 728.

In generale il basso fabbricato è di buona fattura, costituito da una struttura in muratura portante su cui sono state appoggiate delle travi in acciaio con interposti pannelli isolanti e manto di copertura.

La tramezzatura che delimita il locale W.C. è in muratura, mentre quella che divide l'autorimessa dal locale accessorio è in legno.

Non si è rinvenuta la presenza di impianti, salvo la predisposizione dell'impianto elettrico, e presumibilmente la predisposizione di adduzione e scarico per il W.C. che non si è potuta accertare per la notevole presenza di materiale accatastato.

I confini del basso fabbricato e relativa area cortilizia sono i seguenti : particella 410, 426, 353, 278.

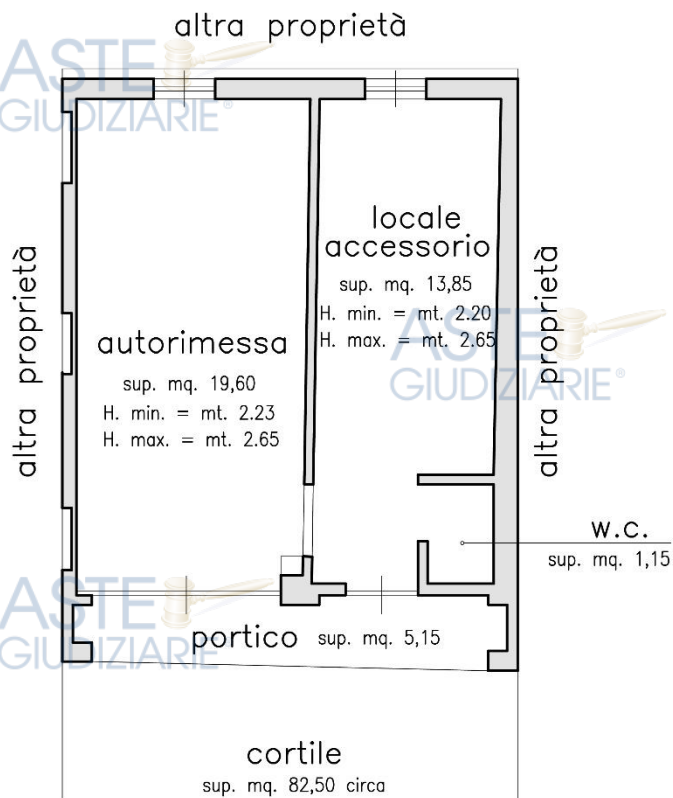
L'unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati :

CATASTO FABBRICATI Comune di Baldichieri d'Asti (AT)

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
2	728		C/6	1	33 mq.	38 mq.	Euro 57,95

PIANTA PIANO TERRENO

Superficie calpestabile : mq. 39,75



QUESITO 4

Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il Comune ove lo stesso fu celebrato.

----- RISPOSTA -----

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire presso il Comune di Baldichieri d'Asti (AT), il certificato di stato libero in data 08-10-2024.

QUESITO 5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità : a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

----- RISPOSTA -----

I dati indicati nel pignoramento divergono da quelli attuali a causa dell'aggiornamento catastale redatto dal sottoscritto.

Si ritiene pertanto che i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignoramento; il caso in questione è pertanto assimilabile a quanto previsto al punto c) del quesito 5.

QUESITO 6

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

----- RISPOSTA -----

Il sottoscritto, a seguito del sopralluogo effettuato in loco, ha rilevato delle discrepanze rispetto a quanto risultava dalla banca dati catastale.

In particolare sono state effettuate le seguenti modifiche:

- Nell'alloggio a piano secondo è stato tramezzato il locale indicato come ripostiglio e destinato a servizi igienici.
- Nella cantina a piano terreno è stata effettuata una diversa suddivisione dei locali.
- La attuale normativa catastale impone di separare le cantine dagli alloggi, pertanto, oltre ad indicare le modifiche planimetriche, è stata soppressa l'unità immobiliare che comprendeva alloggio e cantina, per costituirne altre due di cui una per l'alloggio ed una per la cantina ed area di pertinenza.

- Siccome le unità immobiliari derivate non ricadono sulla particella 277 ma sulla particella 407, è stato variato anche il numero della particella per adeguare la banca dati del catasto fabbricati a quella del catasto terreni.
- Nell'autorimessa sono state rilevate leggere difformità grafiche, nella nomenclatura dei locali e nell'indicazione delle altezze interne.

Pertanto il sottoscritto ha provveduto a presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Asti – Territorio (ex Catasto), le seguenti pratica:

- Pratica DOCFA prot. AT0056158 del 22-11-2024 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni. (riferita ad alloggio e cantina)
- Pratica DOCFA prot. AT0056931 del 27-11-2024 per esatta rappresentazione grafica (riferita ad alloggio e cantina).

La **situazione catastale precedente** all'aggiornamento era la seguente :

CATASTO FABBRICATI Comune di Baldichieri d'Asti (AT)

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
2	277 408	3	A/4	2	4,5 vani	103 mq.	Euro 153,39
2	728		C/6	1	33 mq.	37 mq.	Euro 57,95

La **situazione catastale aggiornata** è la seguente :

CATASTO FABBRICATI Comune di Baldichieri d'Asti (AT)

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
2	407	3	A/2	3	4,5 vani	79 mq.	Euro 216,14
2	407 408	2 1	C/2	1	35 mq.	49 mq.	Euro 48,81
2	728		C/6	1	33 mq.	38 mq.	Euro 57,95

QUESITO 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

----- RISPOSTA -----

Gli immobili oggetto di perizia si trovano in un'area definita dal vigente PRG del Comune di Baldichieri d'Asti come R3 (aree di ristrutturazione) di cui all'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso Piano Regolatore Generale.

Il Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Piemonte (P.A.I.), classifica l'area su cui ricadono gli immobili come Classe IIB.

Gli immobili non sono soggetti a vincoli quali Vincolo Idrogeologico ai sensi L.R. 45/89 o Paesaggistico ai sensi D.Lgs. 42/2004.

Il sottoscritto fornisce in allegato l'estratto della planimetria di PRG e delle Norme Tecniche di Attuazione riguardanti le aree in cui ricade l'immobile.

Per facilità di lettura, si riporta di seguito l'art. 35 delle vigenti NTA del Comune di Baldichieri d'Asti :

ART. 35 AREE DI RISTRUTTURAZIONE

Le aree di ristrutturazione edilizia sono delimitate sulle tavole grafiche del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia e numerazione.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

a) Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa, quali attività professionali e artigianali di servizio non nocive e né moleste e terziarie in genere;

b) le aree libere o risultanti libere, sono adibite a parcheggio, a verde, nonché a giardino ovvero orto o lastricate quando di pertinenza degli edifici;

c) le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentite nei limiti di cui alle precedenti lett. a) e b) variazioni della destinazione d'uso. I fabbricati utilizzati come attrezzature rurali possono essere recuperati alla destinazione d'uso abitativa, quando il tipo di intervento previsto consenta le operazioni necessarie per il diverso utilizzo;

d) per i vani su terrapieno è consentito il cambiamento della destinazione abitativa ad altre destinazioni d'uso, sempre però connesse con la residenza o alla stessa compatibili; la relazione al tipo di intervento previsto per il fabbricato, saranno consentiti gli adattamenti per i nuovi utilizzi;

e) sono incompatibili con il tessuto urbano e la destinazione residenziale le attività di commercio all'ingrosso oltreché industriali.

INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- a)*
 - 1) Manutenzione ordinaria e straordinaria (A0);*
 - 2) Restauro - risanamento conservativo (A2);*
 - 3) Ristrutturazione edilizia di I° grado (A3);*
 - 4) Ristrutturazione edilizia di II° grado (A4);*

E' ammesso nei casi di cui al precedente art. 19 a cui dovrà farsi specifico riferimento l'intervento di nuova costruzione o ampliamento (A5) nei limiti delle sotto specificate
PRESCRIZIONI SPECIFICHE .

I contenuti le prescrizioni e la modalità di attuazione degli interventi sono quelli specificati nelle presenti N.d.A. agli:

ART. 14 per l'intervento di manutenzione (A0)

ART. 16 per l'intervento di restauro e risanamento conservativo (A2)

ART. 17 per l'intervento di ristrutturazione edilizia di I° grado (A3)

ART. 18 per l'intervento di ristrutturazione edilizia di II° grado (A4)

b)

Le opere di cui alle lettere a) b) c) d) e) f) g) v) dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. così come modificata dalla L.R. 3/2013 e s.m. ed i. .

Con la Delibera di Consiglio Comunale potranno essere delimitati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo è subordinato alla formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo unitario.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

Gli interventi di tipo A2, A3 e A4 vincolano alla previsione di spazi per parcheggi privati, in misura non inferiore a mq 1 per ogni 10 mc di costruzione.

Detti spazi per parcheggio vanno reperiti esclusivamente all'interno dei corpi di fabbrica esistenti.

La realizzazione di recinzioni di delimitazioni fondiarie è ammessa se le stesse saranno realizzate con siepi o semplici cancellate il cui basamento in muratura non potrà essere più alto di 0.60 m, misurati dal terreno.

L'intervento di Nuova costruzione o Ampliamento (A5) dovrà rispettare i seguenti parametri:

Volumetria ammissibile: 20% del volume del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di mc. 300; 75 mc. sono comunque consentiti nell'ambito del lotto;

Rapporto di copertura massimo: la superficie dell'ampliamento sommata alla superficie dei fabbricati esistenti non potrà superare il 50% della superficie del lotto;

Altezza massima ammissibile: non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti ad eccezione degli interventi di risanamento igienico per i quali è consentito al massimo un rialzo del piano di imposta del tetto di mt 0.70;

Distanze minime inderogabili:

- da strade: nel rispetto del filo edilizio preesistente;*
- a confini: nel rispetto del C.C.;*
- da fabbricati: nel rispetto del C.C. e nel e 10.00 m tra pareti finestrate;*
- è ammessa la costruzione per muro comune o in aderenza;*

Piani fuori terra massimi ammessi: non superiore a quelli circostanti residenziali

NORME SPECIALI PER LE AREE CONTRADDISTINTE CON I NUMERI R3 - R4.

Nelle aree contraddistinte con i numeri R3 - R4 oltre alle precedenti destinazioni, sono ammesse la residenza rurale e le attrezzature quali fienili, stalle, serre, magazzini in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli.

In tali aree è consentito l'intervento di nuova costruzione (A5) di attrezzature rurali anche previa demolizione delle esistenti al fine di conseguire il riordino aziendale. La precedente operazione da effettuare previa redazione S.U.E. vincola al mantenimento della destinazione d'uso ad attrezzatura rurale. Per la realizzazione di nuove attrezzature rurali è altresì stabilito il rispetto di quanto di seguito specificato:

a) Nella eventuale costruzione di nuove stalle ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi in misura radiale non inferiore a mt. 10, elevati a 20 mt nel caso di porcili;
- le concimaie, i pozzi per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di ml. 50 e di ml. 20 dalle abitazioni.

b) Rapporto di copertura massimo della superficie direttamente assentita alle costruzioni: non superiore ad 1/3

c) distanza dalle strade: 6.00 m

d) distanza dai confini: 5,00 m

e) distanza dai fabbricati: 10,00 m

f) altezza massima: non superiore a quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a 7.50 m.

A maggior specificazione si rammenta che gli interventi consentiti in queste aree dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni contenute:

- nel Regolamento Edilizio (R.E.) vigente in particolar modo quelle degli articoli dei Titoli IV, V e VI
- nell'elaborato del P.R.G. Norme Geologiche;
- nella Zonizzazione Acustica;
- nell'ART 50 bis ADEGUAMENTO NORMATIVO AI DISPOSTI DEL P.T.P. delle presenti N.d.A.
- nell'ART.52 CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI MANUFATTI EDILIZI delle presenti N.d.A

QUESITO 8

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

----- RISPOSTA -----

Il sottoscritto ha svolto ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Baldichieri d'Asti ed a tale scopo ha prima reperito i nominativi dei proprietari che si sono succeduti nella titolarità degli immobili dal 1967 (o dall'epoca di costruzione se successiva) sino ad oggi.

L'elenco dei proprietari è riportato nello schema che segue :

BASSO FABBRICATO – Via G. Marconi n. 2 – particella 728

COGNOME E NOME	PROPRIETARIO/A	
	DAL	AL
OMISSIS	2009	OGGI

UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE – Via G. Marconi n. 2 – particella 277 sub 3 graffata 408

COGNOME E NOME	PROPRIETARIO/A	
	DAL	AL
OMISSIS	2009	OGGI
OMISSIS	1990	2009
OMISSIS OMISSIS	1961	1990

Le ricerche effettuate hanno portato a reperire i seguenti titoli edilizi, ossia :

- **SCIA prot 3621 del 15 novembre 2011** per ristrutturazione cantina a piano terreno
- **Permesso di Costruire n. 2/2012 del 01 agosto 2012** per costruzione di basso fabbricato pertinenziale all'abitazione e posa di recinzione
- **CILA prot 3142 del 13 novembre 2012** per bonifica di area urbana e costruzione di cosiddetta "pompeiana".
- **CILA prot 183 del 12 aprile 2013** per tramezzatura bagno esistente al fine di ricavare n. 2 servizi igienici.
- **SCIA prot 1981 del 08 agosto 2013** per opere in variante alla SCIA prot 3621 del 15/11/2011 consistenti in modifiche al locale cantina.
- **Permesso di Costruire n. 2/2014 del 21 marzo 2014** per opere in variante al P.C. 2/2012 riguardante la costruzione del basso fabbricato.
- **Segnalazione prot 1256 del 23-11-2022** per completamento opere di cui alla CILA prot. 183 del 12-04-2013

Oltre ai suddetti titoli edilizi sono stati reperiti anche i seguenti documenti :

- **Ordinanza di demolizione** n. 7/2013
- **Ordinanza di inagibilità** n. 3/2021

A seguito dell'esame della documentazione sopra descritta, sono state rilevate alcune difformità con la situazione rilevata in loco. Tali difformità sono riportate nell'elenco che segue :

ALLOGGIO POSTO AL PIANO SECONDO

Relativamente all'alloggio a piano secondo, sono state reperite soltanto due pratiche edilizie, CILA prot 183 del 12 aprile 2013 e la Segnalazione prot. 1256 del 23-11-2022; entrambe si riferiscono alla tramezzatura di un bagno allo scopo di ricavare due piccoli servizi igienici.

Le opere oggetto di queste pratiche edilizie sono state solo in parte realizzate, come già descritto in risposta al quesito numero tre.

Non sono stati reperiti altri titoli edilizi relativi all'alloggio, pertanto per la verifica della conformità urbanistica, si fa riferimento al comma 1 dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 secondo il quale, *"Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto"*.

Confrontando la situazione riscontrata in loco con quella desumibile dalla planimetria catastale di primo impianto, considerando le modifiche apportate con i titoli edilizi sopra citati, non si ravvisano difformità tali da comportare la richiesta di un titolo edilizio in sanatoria.

Si precisa che relativamente alla presente unità immobiliare è stata emessa l'ordinanza di inagibilità n. 3/2021 del 28 giugno 2021, di cui si riporta di seguito un estratto:

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

PREMESSO C H E

- in data 10/2/2021 il geom. OMISSIS, unitamente a funzionari dell'A.S.L. AT di Asti – Dipartimento di Prevenzione S.C. Igiene e Sanità Pubblica e dell'ARPA Piemonte – Dipartimento Territoriale Piemonte Sud Est, ha effettuato un accesso presso l'unità immobiliare di proprietà OMISSIS sita in Baldichieri d'Asti (AT) Via Marconi 2, censita a catasto fabbricati al fg.2 mappale n.277 sub.3, verificando le condizioni dell'immobile;
- al sopralluogo è stato presente il proprietario OMISSIS;
- dall'esito del sopralluogo è emerso che l'unità abitativa, di fatto adibita a studio professionale, è priva di servizi igienici, di cucina e di approvvigionamento di acqua potabile. Inoltre, l'area prospiciente presentava una modesta quantità di rifiuti. Nel corso dell'accesso è stata acquisita documentazione fotografica dello stato dei luoghi, con conseguente verbalizzazione dei fatti accertati;
- l'A.S.L. AT di Asti – Dipartimento di Prevenzione S.C. Igiene e Sanità Pubblica, con nota del 15/2/2021 (ns/prot. 504/2021), ha rilevato *"che i locali non presentano alcun requisito minimo di agibilità e sono mantenuti in pessime condizioni igienico – sanitarie e di sicurezza"*;
- non si è proceduto a dare comunicazione di avvio del procedimento all' OMISSIS perché lo stesso, avendo partecipato al sopralluogo e sottoscritto il relativo verbale, era già informato del procedimento volto all'adozione della dichiarazione di inagibilità dell'unità immobiliare;
- nessuna osservazione risulta essere pervenuta al Comune di Baldichieri da parte dell' OMISSIS,

V I S T I

- l'art. 26 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380;
- l'art. 222 R.D. 27/7/1934, n. 1265,

R I T E N U T O

che all'esito di quanto rilevato nel sopralluogo e, in particolare, in ragione della mancanza di servizi igienici, acqua potabile e cucina, nonché da quanto riportato nel parere dell'A.S.L. AT, non sussistono le condizioni di igiene e salubrità per consentire l'agibilità dell'unità immobiliare e sia pertanto necessario adottare i conseguenti provvedimenti in esito allo stato dei luoghi accertato,

D I C H I A R A

con il presente atto, l'inagibilità dell'unità immobiliare sita in Baldichieri d'Asti (AT) Via Marconi 2, censita a catasto fabbricati al fg.2 mappale n. 277 sub.3, di proprietà dell' OMISSIS nato ad OMISSIS il OMISSIS e residente in OMISSIS sino al ripristino delle condizioni igieniche e di salubrità, previa presentazione di idonea segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art.24 del D.P.R. 380/2001,
.....omissis.....

Per quanto sopra riportato, non essendo nel frattempo mutata in modo sostanziale la situazione in loco e non essendo stata presentata dal proprietario una Segnalazione Certificata di Agibilità a seguito di eventuali opere che potessero consentire l'agibilità dell'immobile, l'alloggio posto a piano secondo oggetto della presente relazione di stima, risulta essere inagibile.

CANTINA A PIANO TERRENO E RELATIVA AREA DI PERTINENZA

Relativamente alla cantina ed area di pertinenza esterna, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **SCIA prot 3621 del 15 novembre 2011** per ristrutturazione cantina a piano terreno
- **CILA prot 3142 del 13 novembre 2012** per bonifica di area urbana e costruzione di cosiddetta "pompeiana".
- **SCIA prot 1981 del 08 agosto 2013** per opere in variante alla SCIA prot 3621 del 15/11/2011 consistenti in modifiche al locale cantina.

La cantina è stata pertanto soggetta a modifiche con SCIA prot. 3621 del 2011 e SCIA prot. 1981 del 2013. La situazione rilevata in loco rispetta sostanzialmente quella riportata negli allegati grafici relativi ai suddetti titoli edilizi.

L'unica differenza riscontrata riguarda le altezze dei locali sgombero, disimpegno e centrale termica.

Mentre negli elaborati grafici è riportata un'altezza interna pari a 240 cm, in loco si sono misurate altezze interne variabili da cm. 253 a cm. 263.

E' probabile che questa differenza sia dovuta ad uno scavo eseguito a quota inferiore rispetto a quella riportata sulle tavole grafiche.

Tale difformità non consente comunque a questi locali di avere i requisiti igienico-sanitari minimi per i locali abitativi previsti dal D.M. 5 luglio 1975, pertanto la difformità non si configura come un recupero di volumetria a fini abitativi.

Per quanto sopra esposto si ritiene che tali difformità siano sanabili ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 dietro pagamento di una sanzione stabilita dal comma 1 dello stesso articolo, pari a **Euro 1.032,00**.

In riferimento all'area di pertinenza indicata con la particella catastale 408, presso gli archivi comunali è stata reperita la seguente pratica edilizia: **CILA prot 3142 del 13 novembre 2012** per bonifica di area urbana e costruzione di cosiddetta "pompeiana".

In data 01 gennaio 2013 il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Baldichieri d'Asti effettuava un sopralluogo presso gli immobili oggetto della attuale esecuzione immobiliare per la verifica dei lavori, ai tempi in corso di esecuzione, oggetto di CILA prot. 3142 del 2012.

Nel corso del sopralluogo il Geometra [REDACTED] rilevava le seguenti opere in difformità al titolo edilizio :

- Un muriccio interno di mattoni in parte curvo ed in parte sagomato (originariamente era previsto rettilineo), che modifica la sagoma della pompeiana in progetto.
- Una copertura costituita in parte da un tavolato in legno poggiante su travi in legno che costituisce superficie coperta (originariamente erano previste quattro semplici travi in legno a formare una pompeiana).

A seguito del sopralluogo veniva emessa l'ordinanza di demolizione n. 7/2013 in data 12 giugno 2013.

Tale ordinanza non è mai stata eseguita, infatti le opere descritte nell'ordinanza stessa sono ancora presenti in loco.

In merito ai lavori eseguiti sull'area di pertinenza, si osserva quanto segue:

- Nella descrizione allegata al titolo edilizio si dice che *l'intervento prevede lo scavo e la bonifica del suolo per una profondità di metri 1,10 dalla quota attuale* (attuale alla data di presentazione del titolo edilizio)
- Negli elaborati grafici non è indicata quale fosse la quota indicata come "attuale" in relazione.
- Negli stessi elaborati grafici non è indicato quali fossero le opere esistenti e quali fossero quelle oggetto di demolizione, nuova costruzione o scavo.
- siccome sono presenti dei muretti di contenimento del terreno sia verso la via pubblica che verso i mappali 409 e 277, il sottoscritto esprime dubbi sulla loro preesistenza alla data del 12 novembre 2012.
- I muri presenti a confine con i mappali 277 e 409 hanno altezze diverse da quelle indicate sugli elaborati grafici. L'altezza dei muri stessi, indicata negli elaborati di poco superiore alla quota di calpestio dei mappali 277 e 409, in loco risulta essere notevolmente maggiore, di poco superiore a quella della pompeiana pari a circa 320 cm misurati tra il piano di calpestio della pompeiana stessa, e l'intradosso dell'assito che copre la pompeiana.
- Il "muriccio interno in parte curvo ed in parte sagomato" descritto nel verbale di demolizione non solo è stato realizzato con andamento diverso, ma la lunghezza e l'andamento fanno pensare ad un manufatto totalmente difforme da quanto indicato negli elaborati grafici.
- La particella 408 è gravata da servitù di passaggio a favore della particella 277 come indicato nel rogito del Notaio OMISSIS Rep. 2611 del 10 dicembre 1961.

Le opere edilizie presenti in loco di fatto impediscono il passaggio alla proprietà della particella 277.

Per quanto sopra esposto, a seguito di colloquio con il responsabile dell'ufficio tecnico, si ritiene che le opere realizzate sulla particella 408 in difformità alla CILA prot 3142 del 13 novembre 2012 dovranno essere interamente demolite a spese dell'aggiudicatario.

Premettendo che un eventuale titolo edilizio in sanatoria che prevedesse la demolizione di quanto non sanabile ed il mantenimento di quanto oggetto di CILA prot. 3142/2013 dovrà essere discussa con l'ufficio tecnico al momento della presentazione, a parere dello scrivente lo stesso titolo edilizio dovrà essere sottoposto al Nulla Osta ANAS, in quanto Ente proprietario della Strada Statale 10 Padana Inferiore.

E' possibile pertanto che per il rilascio del Nulla Osta, l'ente proprietario della strada richieda ulteriori adeguamenti rispetto a quelli che possono essere richiesti dal Comune di Baldichieri.

Inoltre le opere di adeguamento dovranno prevedere il ripristino del diritto di passaggio a favore della particella 277.

Ai fini della presente perizia di stima, si quantifica in **Euro 9.000,00** il costo per la demolizione di tutte le opere edili non esplicitamente indicate nell'elaborato grafico allegato alla CILA prot. 3142/2013 ed il ripristino del diritto di passaggio.

BASSO FABBRICATO AD USO AUTORIMESSA

Relativamente alla cantina ed area di pertinenza esterna, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire n. 2/2012 del 01 agosto 2012** per costruzione di basso fabbricato pertinenziale all'abitazione e posa di recinzione
- **Permesso di Costruire n. 2/2014 del 21 marzo 2014** per opere in variante al P.C. 2/2012.

Nel corso del sopralluogo, è stato rilevato quanto segue:

- La sagoma del basso fabbricato presenta leggere differenze plano-volumetriche rispetto a quanto riportato sugli elaborati grafici. Tali differenze possono però essere ricondotte all'art. 34-bis comma 1 bis) del D.P.R. 380/2001, cosiddette tolleranze costruttive.
- L'unica modifica non ricadente nelle cosiddette tolleranze costruttive, è la creazione di un varco tra l'autorimessa ed il locale accessorio.
- Come già indicato in risposta al quesito numero tre, sul lato verso la particella 353 vi sono due aperture prive di serramento. A giudizio dello scrivente, queste aperture, seppur autorizzate dal Comune di Baldichieri con i titoli edilizi sopra citati, ledono i diritti di terzi ed in particolare dei proprietari della particella 353 in quanto sono state aperte a confine e non hanno le caratteristiche per essere definite "luci" ai sensi dell'art. 901 del Codice Civile in quanto il lato inferiore è posto ad una distanza inferiore ai 2,50 metri di altezza dal pavimento, pertanto dovranno essere chiuse da parte dell'aggiudicatario.
- L'art. 50-ter delle Norme Tecniche di Attuazione impone che l'altezza utile interna sia inferiore a metri 2,50. L'altezza rilevata in loco è compresa tra metri 2,23 e metri 2,65. Si ritiene possa essere soddisfatto il requisito dell'altezza utile in quanto la media è comunque inferiore ai 2,50 metri.

Oltre a quanto rilevato in loco si segnala che presso gli archivi del Comune di Baldichieri d'Asti non è stata rilevata la presenza di una pratica strutturale per la costruzione del basso fabbricato e neppure è stata rilevata la presenza di un certificato di agibilità oppure di una Segnalazione Certificata di Agibilità.

Tali incombenze saranno pertanto a carico dell'aggiudicatario.

Per la sanatoria delle opere difformi dai titoli edilizi sopra citati, sarà necessario presentare presso lo Sportello Unico del Comune di Baldichieri d'Asti, una CILA in sanatoria e procedere al pagamento della sanzione pecuniaria pari ad **Euro 1.000,00** ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001.

SANATORIA ABUSI

Si elencano di seguito gli abusi descritti in precedenza evidenziando le modalità di sanatoria ed i relativi costi:

- 1) Opere realizzate nella cantina a piano terreno in difformità ai titoli edilizi : sanzione pari ad Euro 1.032,00
- 2) Opere di adeguamento della pompeiana al titolo edilizio : Euro 9.000,00
- 3) Opere realizzate nel basso fabbricato in difformità ai titoli edilizi : sanzione pari ad Euro 1.000,00
- 4) Spese tecniche per la richiesta di titolo edilizio in sanatoria : si stima un importo pari ad Euro 2.000,00.

Si riassume di seguito il totale dell'importo da detrarre in risposta al quesito 8 :

Sanzione punto 1	:	Euro	1.032,00	+
Adeguamento punto 2	:	Euro	9.000,00	+
Sanzione punto 3	:	Euro	1.000,00	+
Spese tecniche punto 4	:	Euro	2.000,00	+

TOTALE	:	Euro	13.032,00	

QUESITO 9

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

----- **RISPOSTA** -----

Si ritiene che i beni pignorati debbano essere venduti in un unico lotto.

QUESITO 10

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

----- **RISPOSTA** -----

L'immobile è pignorato per intero, pertanto non è necessaria una divisione in natura.

QUESITO 11

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

----- RISPOSTA -----

Dalle indagini svolte presso il Comune di presso l'Agenzia delle Entrate – ex Registro e presso l'Autorità di Pubblica Sicurezza non si è rilevata la presenza di contratti di affitto in essere, pertanto gli immobili oggetto di perizia si possono ritenere liberi.

QUESITO 12

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

----- RISPOSTA -----

Non ricorre la fattispecie di cui al quesito dodici.

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.

----- RISPOSTA -----

In risposta al presente quesito, si ritiene utile segnalare alcuni vincoli derivanti dall'atto di divisione del Notaio OMISSIS Rep. 2611 del 10 dicembre 1961 su cui sono riportate con il colore blu alcune note esplicative da parte del sottoscritto :

....OMISSIS.....

Condizioni :

- 1) La scala di accesso alla casa è comune tra i condividenti
- 2) La manutenzione delle parti comuni, del tetto, delle serramente esterne, portina di ingresso, scale, ringhiere, balconi, cancelli e rete metallica di cinta, è a carico dei condividenti nelle seguenti proporzioni: quattro decimi a carico del fratello, tre decimi a carico di ciascuna sorella.
- 3) Il mappale F. 2 n. 277-e (**presumibilmente identificato con l'attuale particella 410**) è corte comune tra i condividenti, i condividenti non avranno diritto di deposito di materiali o sosta di veicoli nella corte comune.

- 4) Le opere relative a rotture e guasti delle parti comuni saranno a carico del condividente che le ha provocate, il quale dovrà provvedere sollecitamente alle relative riparazioni.
- 5) Ciascun condividente potrà apportare nella parte interna del fabbricato tutte le modifiche che riterrà opportuno, senza ledere la struttura portante della casa; nella parte esterna della casa si potranno apportare quelle modifiche e aprire finestre, senza danneggiare l'attuale estetica del fabbricato.
- 6) I condividenti dovranno assicurare la casa contro incendi e altro, la relativa spesa verrà divisa nella proporzione di cui sopra.
- 7) Ciascun condividente dovrà provvedere a sue spese del contatore dell'acqua, e luce e forza.
- 8) Gli scarichi di acque bianche e nere potranno venire modificati secondo le esigenze di ogni condividente nella parte interna dei muri e recando il minor danno possibile.
- Per la condividente OMISSIS, se sarà necessario, si provvederà a spese comuni nelle proporzioni di cui sopra.
- 9) Gli alloggi assegnati ad OMISSIS e OMISSIS (oggetto di esecuzione) potranno fruire dell'attuale impianto di termosifone, provvedendovi, caldaia a parte, da situarsi nel loro scantinato; il OMISSIS si servirà della parte di impianto esistente e dell'attuale caldaia.
- 10) Tutti i passaggi in comune continueranno come attualmente praticati e non danno diritto a sosta di persone o cose.
- 11) In nessun caso il fabbricato potrà essere adibito ad uso negozio, magazzino, officina o attività artigiana.
- 12) Sul soffitto del pianerottolo alla sommità della scala interna verrà aperta una botola per l'accesso al solaio in caso di emergenza (attualmente tale botola non è stata aperta).
- 13) Lo scantinato assegnato alle Sig.re OMISSIS e OMISSIS (oggetto di esecuzione) verrà reso indipendente con la costruzione di un muro divisorio dal muro maestro sud a quello maestro nord, quindi con un muro che dalla porta di accesso alla cantina (quella già esistente con provenienza dalla scala interna, comune con il OMISSIS) per la larghezza stessa della porta, stabilisca un corridoio lungo sino al muro di cui detto prima (questa suddivisione rispecchia quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo del sottoscritto CTU).
- La spesa sarà metà per ciascuna sorella.
- 14) Il mappale F. 2 n. 277-d (presumibilmente l'attuale 409), assegnato alla OMISSIS è gravato di servitù di passaggio pedonale per accedere e recedere ai mappali stesso foglio n. 277-c (presumibilmente l'attuale 408) e 277-a (presumibilmente l'attuale 277), assegnati rispettivamente ai condividenti OMISSIS (oggetto di esecuzione) e OMISSIS.
- 15) Le condividenti OMISSIS e OMISSIS (oggetto di esecuzione) potranno aprire una porta di accesso ciascuna dal cortile comune alle rispettive cantine; OMISSIS potrà prolungare il balcone del piano rialzato con relativo porticato.
- 16) In caso di vendita ciascun condividente a parità di prezzo dovrà dare precedenza agli altri condividenti.

QUESITO 14

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

----- RISPOSTA -----

Gli immobili oggetto di perizia non fanno parte di un complesso condominiale, pertanto non si evidenziano spese di cui al quesito 14.

QUESITO 15

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) : proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per 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 giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

----- RISPOSTA -----

Al fine di rispondere al presente quesito, si procede innanzitutto al calcolo della consistenza degli immobili, seguendo i criteri di seguito specificati :

Per i fabbricati si considera il metro quadrato di superficie lorda vendibile (superficie commerciale), che comprende: **a)** il 100% delle superfici calpestabili; **b)** 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); **c)** il 100% delle pareti portanti interne e perimetrali sino ad un massimo del 10% della superficie di cui ai punti a) + b); oltre al 25% di balconi e terrazzi scoperti ed al 35% di balconi e terrazzi coperti così come previsto dalla norma UNI 10750.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	SUPERFICIE CALPESTABILE COMPENSIVA DEI MURI INTERNI NON PORTANTI	SUPERFICIE LORDA COMPENSIVA DEI MURI PORTANTI	SUPERFICIE UTILIZZATA PER IL CALCOLO
ALLOGGIO PIANO SECONDO			
LOCALI ABITATIVI	mq. 64,45	mq. 78,20	mq. 70,90
BALCONE	mq. 2,20	mq. 2,20	mq. 2,20

CANTINA E AREA DI PERTINENZA			
CANTINA E ACCESSORI	mq. 35,00	mq. 44,45	mq. 38,50
AREA DI PERTINENZA	mq. 45,00	mq. 45,00	mq. 45,00
BASSO FABBRICATO			
BASSO FABBRICATO	mq. 41,60	mq. 47,50	mq. 45,76
AREA DI PERTINENZA	mq. 82,50	mq. 82,50	mq. 82,50

Il sottoscritto decide di adottare il metodo di stima sintetico utilizzando come strumento di calcolo i parametri dettati dall'Osservatorio Immobiliare riferiti al Comune di Baldichieri d'Asti.

I valori medi utilizzati sono quelli della Zona B1 (Zona centrale/centro abitato) per immobili residenziali: da Euro 500,00 ad Euro 710,00 al metro quadro.

Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile decide di applicare i seguenti valori a metro quadro :

- 1) Euro 450,00 per i locali abitativi dell'alloggio a piano secondo
- 2) Euro 200,00 per la cantina e locali accessori a piano terreno
- 3) Euro 350,00 per il basso fabbricato
- 4) Euro 2.000,00 a corpo per l'area di pertinenza particella 408
- 5) Euro 2.500,00 a corpo per l'area di pertinenza del basso fabbricato particella 728

La seguente tabella riporta i valori totali del compendio oggetto di stima :

	SUPERFICIE (MQ.)	PERCENTUALE CONSIDERATA (%)	VALORE UNITARIO (Euro)	VALORE TOTALE (Euro)
ALLOGGIO PIANO SECONDO				
LOCALI ABITATIVI	mq. 70,90	100 %	450,00	31.905,00
BALCONE	mq. 2,20	25 %	450,00	247,50
CANTINA E AREA DI PERTINENZA				
CANTINA E ACCESSORI	mq. 38,50	100 %	200,00	7.700,00
AREA DI PERTINENZA	mq. 45,00	a corpo	2.000,00	2.000,00
BASSO FABBRICATO				
BASSO FABBRICATO	mq. 45,76	100 %	350,00	16.016,00
AREA DI PERTINENZA	mq. 82,50	a corpo	2.500,00	2.500,00
			TOTALE = Euro	60.368,5

Il valore di mercato sopra indicato deve essere decurtato delle spese necessarie per la sanatoria degli abusi e di una quota stimata pari al 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Vengono di seguito riportate le decurtazioni ed il valore finale dell'immobile pignorato :

VALORE COMMERCIALE	:	Euro	60.368,50
- Assenza garanzia vizi (10%)	:	Euro	6.036,85
- Sanatoria abusi (quesito 8)	:	Euro	13.032,00

VALORE A BASE D'ASTA : Euro 41.299,65 arrotondati ad Euro 41.000,00

Il sottoscritto ha valutato pertanto in **Euro 41.000,00** (diconsi **Euro quarantunomila/00**) il prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto di stima.

QUESITO 16

Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o I.V.A.).

Nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

----- RISPOSTA -----

L'immobile pignorato è soggetto al pagamento dell'imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale in quanto trattasi di trasferimento che avviene da privato e pertanto non soggetto ad I.V.A..

Le imposte sopra indicate saranno dovute nelle seguenti percentuali:

- imposta di registro : 9% del prezzo di aggiudicazione
- imposta ipotecaria : Euro 50,00 (importo fisso).
- imposta catastale : Euro 50,00 (importo fisso).

Fatti salvi i casi in cui l'aggiudicatario possa usufruire dei benefici "prima casa"; in tal caso le imposte saranno dovute nella seguente misura :

- imposta di registro : 2% del prezzo di aggiudicazione o del valore dell'immobile determinato con il criterio "prezzo-valore"
- imposta ipotecaria : Euro 50,00 (importo fisso).
- imposta catastale : Euro 50,00 (importo fisso).

L'imposta di registro non potrà comunque essere inferiore ad **Euro 1.000,00**.

Si precisa che la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 21-02-2014, recependo la sentenza della Corte Costituzionale n. 6 del 15 gennaio 2014 ha previsto la possibilità di calcolo delle imposte con il criterio "prezzo-valore" anche per i trasferimenti di immobili ad uso abitativo avvenuti a seguito di trasferimento coattivo o esecuzione forzata. Pertanto, relativamente agli immobili ad uso abitativo di cui alla presente perizia, le imposte sul trasferimento potranno essere calcolate sul valore catastale e non sul prezzo di aggiudicazione.

Il sottoscritto, al fine di favorire la corretta valutazione delle spese di trasferimento in capo all'aggiudicatario, espone di seguito i requisiti necessari per godere dei benefici "prima casa" :

a) l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula, o nel Comune dove l'acquirente svolge la propria attività principale.

Per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa.

Per i cittadini italiani residenti all'estero (iscritti all'AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.

b) l'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile da acquistare;

c) non bisogna essere titolari, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

QUESITO 17

Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del Decreto Legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/2006 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. 2 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 04 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 cinquanta 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 degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante o 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).

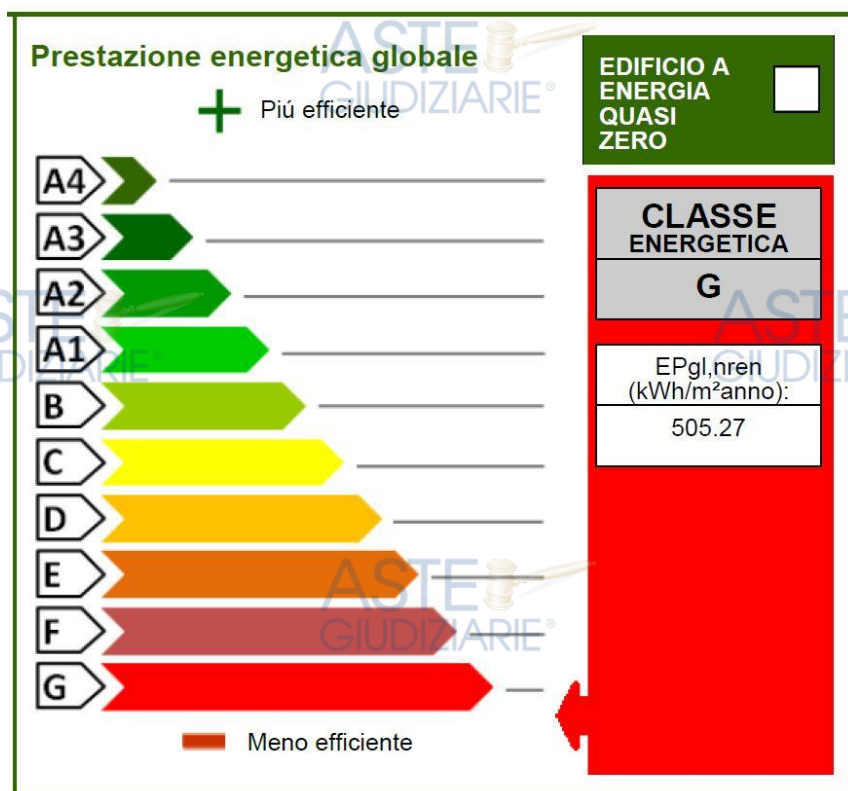
Predisponga l'attestato di certificazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

----- RISPOSTA -----

Nel corso del sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare oggetto di stima, non è stata fornita copia dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Pertanto il sottoscritto, essendo iscritto all'elenco dei Certificatori Energetici della Regione Piemonte, ha provveduto alla redazione dell'Attestato che viene prodotto in allegato alla perizia.

Dai calcoli effettuati, l'immobile ricade in classe energetica "G" e ha un indice di prestazione energetica globale pari a **505,27 Kwh/metro quadro/anno**.



Si precisa che ai sensi del D.M. 26-06-2015, il presente Attestato di Prestazione Energetica ha validità sino al 31-12-2025 in quanto non è stato redatto il libretto di impianto e non sono state eseguite le verifiche periodiche. Sarà pertanto a carico dell'aggiudicatario l'eventuale redazione di un nuovo Attestato previa installazione di generatore di calore e rilascio del libretto di impianto.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Asti, lì 03 marzo 2025

IL PERITO

ELENCO ALLEGATI

- 1) Incarico peritale.
- 2) Documentazione fotografica.
- 3) Planimetrie immobile.
- 4) Atti di provenienza.
 - a) Atto di divisione Notaio OMISSIS del 1961.
 - b) Pubblicazione testamento OMISSIS
 - c) Nota trascrizione successione OMISSIS
- 5) Aggiornamento certificato ipotecario.
- 6) Documentazione catastale.
 - a) Visura catastale precedente agli aggiornamenti.
 - b) Visura catastale aggiornata.
 - c) Planimetrie catastali precedenti agli aggiornamenti
 - d) Elaborato planimetrico precedente
 - e) Planimetrie catastali precedenti agli aggiornamenti
 - f) Elaborato planimetrico attuale
 - g) Mappa catastale aggiornata.
 - h) Ricevuta DOCFA prot. AT0056158 del 22-11-2024
 - i) Ricevuta DOCFA prot. AT0056931 del 27-11-2024
- 7) Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Baldichieri d'Asti :
 - a) Estratto cartografia PRG
 - b) Estratto delle Norme di Attuazione del PRG
 - c) Estratto Regolamento Edilizio
 - d) Risposta Comune di Baldichieri d'Asti
 - e) Frontespizi Titoli edilizi
 - f) Ordinanza di demolizione pompeiana
 - g) Ordinanza di inagibilità n. 3/2021
- 8) Ricerca contratti di locazione :
 - a) Risposta Agenzia Entrate di Asti.
 - b) Risposta Questura di Asti.
- 9) Attestato di Prestazione Energetica.
- 10) Varie :
 - a) Verbale accesso effettuato in data 18 ottobre 2024.
 - b) Certificato di stato libero



c) Certificato di morte OMISSIS

