

TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 147/2023 R.G.E

promossa da

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX	creditore procedente
--------------------------------	----------------------

creditori intervenuti

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX	creditore intervenuto
XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX	creditore intervenuto

contro

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX	debitore esecutato
--------------------------------	--------------------

GIUDICE ESECUZIONE: Dott.sa Paola AMISANO

C.T.U: Arch. Alessandra BODDA

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7
14100 Asti
Tel. 014123 1841
architettobodda@gmail.com

RELAZIONE TECNICA DI STIMA





INDICE



PERIZIA DI STIMA (pag.1-94)

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

ALLEGATI (pag.1-171)



1. PREMESSA

Convocata dal Presidente Giudice dell'Esecuzione per il conferimento di incarico riguardante la relazione tecnica di stima, la sottoscritta arch. Alessandra Bodda, nata ad Asti il 16/03/1977, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Asti al n.395, con studio in Asti, piazza Vittorio Veneto n. 7, il giorno 10/08/2024 inviava accettazione telematica per l'incarico conferito dal Giudice dell'Esecuzione Ill.mo Dr. Amisano Paola per il giuramento di rito.

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

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 07/09/2024 veniva dato inizio alle operazioni peritali, con l'invio di PEC agli avvocati incaricati.

La raccomandata di avviso di sopralluogo veniva inviata da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

In data 09/09/2024 veniva inviata all'Agenzia delle Entrate la richiesta di verifica esistenza contratti di locazione.

Nella medesima data la sottoscritta reperiva presso la banca dati dell' Agenzia del Territorio le necessarie visure, mappe e planimetrie.

In data 12/09/2024 veniva inviata al Comune di Asti la domanda di accesso agli atti per la consultazione dei precedenti edilizi

In data 04/10/2024 veniva eseguito il primo sopralluogo per il rilievo dei locali alla presenza di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nella persona del Dott. XXXXX.

Il secondo sopralluogo per il rilievo dell'immobile avveniva in data 10/10/2024, come da verbali di sopralluogo riportati all'Allegato 8) e consegnati in copia al Sig. XXXXXXX.

In data 15/10/2024 venivano richiesti gli atti di compravendita all'Archivio Notarile.

In data 17/10/2024 veniva presentata all'Archivio Storico del Comune di Asti la domanda di accesso agli atti per la consultazione dei precedenti edilizi più antichi.

In data 19/10/2024 venivano eseguite le ispezioni ipotecarie di aggiornamento presso gli archivi informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Asti Conservatoria dei Registri Immobiliari.

In data 21/10/2024 venivano richiesti i dati condominiali all'Amministratore condominiale.

In data 24/10/2024 veniva richiesto l'estratto dell'atto di matrimonio.

In data 24/10/2024 venivano richiesti i certificati di residenza e stato civile.

In data 30/10/2024 ci si recava presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'Ispezione Ipotecaria.

In data 02/11/2024 si inviava all'Agenzia delle Entrate comunicazione per verifica su anomalia nell'Ispezione Ipotecaria.

In data 05/11/2024 veniva inviata Pec al Comune di Asti per la verifica urbanistica dell'immobile, che veniva seguita da due ulteriori comunicazioni di precisazione e di sollecito del 12/11 e 24/11.

In data 06/11/ e 13/11 ci si recava presso il Comune di Asti per reperire documentazione per la verifica urbanistica riferita all'immobile.

In data 07/11/2024 ci si recava presso l'Agenzia del Territorio per reperire le planimetrie catastali storiche antecedenti a quelle attualmente in Banca Dati.

In data 22/11/2024 e 23/11/2024 si reperivano presso l'Archivio storico del Comune di Asti i precedenti edilizi dell'immobile.

In data 24/11/2024 venivano ricercate le quotazioni di mercato sui borsini immobiliari.

In data 25/11/2024 veniva ricercato l'Attestato di prestazione energetica presso il Sipee Archivio della Regione Piemonte.

In data 03/12/2024 veniva presentata dalla CTU presso l'Agenzia del Territorio di Asti la richiesta di variazione toponomastica per la corretta identificazione del bene.

In data 04/12/2024 veniva inviata raccomandata al debitore esecutato per reperimento dati e documenti.

In data 06/12/2024 si ricevevano dall'Amministratore i dati condominiali richiesti.

In data 11/12/2024 si reperivano le planimetrie per ricostruire la situazione del civico n.36.

In data 16/12/2024 venivano effettuate le visure di aggiornamento dopo la variazione toponomastica.

In data 16/12/2024 veniva effettuato il terzo rilievo presso il compendio per la verifica del piano sottotetto e delle aree esterne.

In data 20/12/2024 si sollecitava riscontro in merito alla richiesta inviata in data 02/11/2024 all'Agenzia delle Entrate per verifica su anomalia nell'Ispezione Ipotecaria.

In data 15/01/2025 veniva verificata la situazione relativa agli enti urbani presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio.

In data 01/02/25 venivano ricercate le quotazioni aggiornate sui borsini immobiliari e sugli archivi informatizzati.

In data 03/02/25 veniva effettuata una ricerca presso le agenzie immobiliari locali.

In data 19/01/2025 veniva effettuato incontro con l'ufficio Tecnico del Comune di Asti per le tematiche relative alla verifica urbanistica del compendio.

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

3. RISPOSTE AI QUESITI

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

RISPOSTA AL QUESITO 1)

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

La sottoscritta ha provveduto ad avvisare gli Avvocati incaricati con Pec del 09/09/2024 dell'inizio delle operazioni peritali.

Il primo sopralluogo è stato eseguito in data 04/10/2024 con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nella persona del XXXX XXXXX, che ha provveduto ad avvisare il debitore esecutato della data e dell'orario del sopralluogo.

Considerata l'ampiezza dell'immobile da rilevare e dei dati da raccogliere con la documentazione fotografica, il secondo sopralluogo è avvenuto in data 10/10/2024.

In data 16/12/2024 è avvenuto il terzo sopralluogo per la verifica di alcuni aspetti richiesti per la verifica urbanistica.

RISPOSTA AL QUESITO 2)

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

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi”;

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all' art. 567 2° comma, mediante l'esame della Dichiarazione Notarile fornita dal Procedente e delle ispezioni ipotecarie di aggiornamento effettuate dalla CTU.

La sottoscritta ha provveduto, con richiesta di una nuova Ispezione Ipotecaria presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Asti, a verificare eventuali variazioni rispetto alla data della Dichiarazione Notarile, fornita dall'Avvocato incaricato e depositata nel PCT.

Da questa verifica è emersa l'anomalia descritta ed evidenziata nel paragrafo a pagina 10 e per la quale sono state inviate due interrogazioni all'Agenzia delle Entrate riportate all'Allegato H), tuttora senza risposta.

Trascrizioni ed iscrizioni

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

[Ispezione del 19/10/2024]

A carico del Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX:

Cognome: XXXXXXXX / Nome: XXXXXXXXXXXX

Elenco omonimi:

- XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX Luogo di nascita XXXXXXXXXXXX (XX) Data di nascita xxxxxxxxxx Sesso M Codice fiscale //
- XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX Luogo di nascita XXXXXXXXXXXX (XX) Data di nascita xxxxxxxxxx Sesso M Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX *

Elenco sintetico delle formalità:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ANOMALIA NELL'ISPEZIONE IPOTECARIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Si riporta a seguire l'ispezione ipotecaria eseguita a carico del soggetto XXXXXXXX XXXXXXXXXX nato ad XXXXXXXXXX xx xxxxxx (xx), riportata integralmente all'Allegato 6), per completa visione e conoscenza.

Si segnala che tale trascrizione non compare - come avrebbe dovuto accadere - nell'ispezione del Signor XXXXXXXX XXXXXXXXXX nato ad XXXXXXXXXX (xx) e che per la mancanza di questa formalità nell'ispezione del soggetto con luogo di nascita corretto, la CTU inviava comunicazione all'Agenzia delle Entrate come spiegato nel paragrafo a seguire.

A carico del Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXX:

Cognome: XXXXXXXX / Nome: XXXXXXXXX

- XXXXXXX XXXXXXXXXX Luogo di nascita XXXXXXXXXX XXX XXXXX (XX) Data di nascita xxxxxxxxxx Sesso M Codice fiscale /

Elenco sintetico delle formalità:

[REDACTED]

[REDACTED]



Interrogazione all'Agenzia delle Entrate per anomalia su ispezione ipotecaria per soggetto caricato con errati dati anagrafici

In data 02/11/2024 veniva inviata dalla CTU una comunicazione Pec all'Agenzia delle Entrate in merito all'anomalia riscontrata nell'esecuzione delle ispezioni ipotecarie.

La CTU infatti rilevava che **nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate – Conservatoria esistono due soggetti omonimi** "XXXXXXXXXXXXXXXX", uno nato ad XXXXXXXXXXXX (xx) il XXXXXXXXXXXX e l'altro nato ad XXXXXXXXXXXX xx XXXXXX (xx), con medesima data di nascita XXXXXX.

Dall'analisi effettuata dalla CTU e dalla lettura delle formalità dell'ispezione di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato ad XXXXXXXXXXXX xxx XXXXXX (xx) è emerso che tale soggetto è lo stesso Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato ad XXXXXXXXXXXX (xx), in quanto il titolo che viene riportato è lo stesso titolo di provenienza del bene identificato come NCEU Sezione AT, Foglio 77, Mappale 708, Subalterno 1, Via Angelo Brofferio n. 8 e n. 10, Piani T-1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, vani 15,5, rendita catastale euro 1.200,76, oggetto dell'esecuzione immobiliare, nel quale è chiaramente scritto che il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX è nato ad XXXXXXXXXXXX (xx).

Nel testo della nota di trascrizione reg. gen. 3837 reg. part. 3091 scritto dal Notaio XXXXXXXX viene riportato infatti chiaramente "Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato ad XXXXXXXXXXXX (xx) il XXXXXXXXXXXX".

La scrivente CTU pertanto, **rilevata la seguente anomalia ed errore nel caricamento dei dati** in data 02/11/2024 inviava istanza all'Agenzia delle Entrate via Pec in cui chiedeva *"se per tale errore riscontrato dalla CTU deve essere effettuata una correzione nella banca dati, trattandosi di errore materiale ed in caso positivo, con quali modalità, nell'ottica della successiva prosecuzione dell'esecuzione immobiliare, che potrebbe portare al trasferimento finale del bene al futuro aggiudicatario"*.

In data 20/12/24, poiché non era stato fornito riscontro alla richiesta del 02/11/24, l'istanza di verifica veniva reinviata all'Agenzia delle Entrate via Pec ma anche a questa richiesta non è pervenuta risposta, pertanto la CTU relaziona quanto rilevato eseguendo le ispezioni ipotecarie, senza aver avuto ulteriore risposta dagli Uffici.

Si rileva questa casistica anche in riferimento al fatto che la nota di trascrizione reg.gen.3837 reg. part.3091 che riporta al suo interno "Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato ad XXXXXXXXXXXX (xx) il XXXXXXXXXXXX" ma che è stata caricata ad un errato soggetto, **ha per oggetto proprio i beni oggetto di procedura**, per conoscenza dell' Ill.mo G.E e delle Parti.

Tale formalità avrebbe dovuto essere a parere della CTU invece citata nelle formalità del Sig. XXXXXXXX con i corretti dati anagrafici, ove invece non compare.

Si segnala inoltre che nella Dichiarazione Notarile non viene menzionata tale anomalia.

Atti di provenienza riportati integralmente all'Allegato "B"

Di seguito vengono elencati gli estremi degli atti di provenienza reperiti per i beni oggetto di indagine:

Per il foglio 77 particella 708 sub.1 NCEU Comune di Asti (AT)
Per il foglio 77 particella 709 NCT Comune di Asti (AT)
Per il foglio 77 particella 3290 NCT Comune di Asti (AT)

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/04/1981

Rep. 17615 Raccolta 9900

Rogante Notaio Dott. XXXXXXXXXX XXXX

Sede Asti

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 02/05/1980

Rep. 21312 Raccolta 4002

Rogante Notaio Dott. XXXXXXXXXX XXXX

Sede Roma

Passaggi di proprietà

Per riassumere l'iter dei passaggi di proprietà dei beni, viene riportata a seguire la cronistoria ultraventennale degli atti di compravendita, che tiene conto dei documenti reperiti e delle visure effettuate.

Per NCEU foglio 77 particella 708 SUB.1
NCT foglio 77 particella 709
NCT foglio 77 particella 3290

- XXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX C.F: XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1)

Compra da:

- XXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a XXXX il XXXXXXXX C.F: XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1)

con il seguente atto:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/04/1981
Rep. 17615 Raccolta 9900
Trascritto a Asti in data 04/05/1981 reg. part. 3091 reg. gen. 3837 (**** Nota)
Parte acquirente Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXX
Parte venditrice Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX
Notaio rogante: dott. XXXXXXXXXX XXXX

NOTA: Si rileva come spiegato a pagina 10) della relazione che la trascrizione di questo atto non compare nell'ispezione ipotecaria del soggetto XXXXXXXX XXXXXXXXXX nato ad XXXXXXXXXX (xx) il XXXXXXXXXX ma compare erroneamente nell'ispezione ipotecaria del soggetto XXXXXXXX XXXXXXXXXX nato ad XXXXXXXXXX XXX XXXXXX (xx) il XXXXXXXX.

Per tale anomalia è stata presentata richiesta di chiarimenti inviata dalla CTU all'Agenzia delle Entrate di Asti in data 02.11.24 e 20.12.24, riportata all'Allegato H, ad oggi senza esito, come spiegato nel paragrafo a pagina 10) al quale si rimanda.

- XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Asti il 15/07/1931 C.F: XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1)

Compra da:

- XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F: //
- XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F: //
- XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F: //
- XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F: //
- XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F: //



con il seguente atto:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 02/05/1980*
Rep. 21312 Raccolta 4002
Registrato a Roma il 13.05.1980 n.1024 vol.143
Trascritto il 10.05.1980 al num. 3645/2842
Parte acquirente: Sig. XXXXXX XXXXXX
Parte venditrice: Sig.ri XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX,
Notaio rogante: dott. XXXXXXXX XXXXXXXX



Dichiarazione notarile

Si riporta a seguire la *Dichiarazione Notarile redatta in data 27 Settembre 2023 dal Notaio Dott. XXXXXX XXXXX in XXXXXX, sul compendio immobiliare oggetto di procedura.*



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



Oggetto: Pignoramento trascritto il 25/09/2023 al n. 6628 di formalità

Elenco immobili:

Comune di Asti, Via Angelo Brofferio n.8-10:

Catasto Fabbricati:

- Sezione Urbana AT - Foglio 77 particella 708 sub 1; p.T-1, cat. A/2, Cl. 2, vani 15,5, rendita Euro 1.200,76. Comune di Asti - Sezione Asti:

Catasto Terreni:

- Foglio 77 particella 709; ente urbano, di mq.280.
- Foglio 77 particella 3290; ente urbano, di mq.70.





PROVENIENZA VENTENNALE

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. XXXXXXXX XXXX, Notaio in Asti, del 28/04/1981 rep.17615/9900, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 04/05/1981 al n. 3091 di formalità;

- favore: XXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà;
- contro: XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXX il XXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Si evidenzia inoltre la seguente formalità:

- Costituzione Vincoli Legali n. 4363 del 30/05/2007 atto amministrativo emesso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 04/09/2006 rep.14986,

richiedente: Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio, Piazza San Giovanni 2, Torino

IL D.M. 04.09.2006 E' UN PROVVEDIMENTO DI TUTELA AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 42 DEL 22.01.2004 "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO" CHE VINCOLA L'IMMOBILE DENOMINATO "PALAZZO XXXXXXXX" SITO 'IN PROVINCIA DI ASTI COMUNE DI ASTI, VIA CAVOUR ANGOLO VIA BROFFERIO. TALE PROVVEDIMENTO AVRA' EFFICACIA NEI CONFRONTI DI OGNI SUCCESSIVO PROPRIETARIO, POSSESSORE O DETENTORE A QUALSIASI TITOLO ART.15 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 42/2004).



DICHIARAZIONE DEL NOTAIO



Il Dott. XXXXXX XXXXX, Notaio in XXXXXX, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti

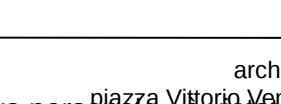


DICHIARA



in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di XXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà e che a tutto il 26/09/2023 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 999 del 04/08/2017



ASTE GIUDIZIARIE®
favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. con sede in Asti, (domicilio ipotecario eletto: xxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n.xxx)

ASTE GIUDIZIARIE®
e contro: Xxxxxxxx Xxxxxxxx nato a Xxxxxxxx il xxxxxxxx, Xxxxxxxx xxxxxxxx nata a Xxxxxxxx il xxxxxxxx, Xxxxxxxx xxxxxxxx nata a Xxxxxxxx il xxxxxxxx (debitore non datore di ipoteca); per [REDACTED] di cui Euro [REDACTED] per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 22 anni, come da atto notarile pubblico a rogito xxxxxxxx xxxxxxxx, Notaio in Asti, [REDACTED] rep.30963/6711.

▪ Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione n. 802 del 17/06/2022

ASTE GIUDIZIARIE®
favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxx, (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED])

ASTE GIUDIZIARIE®
e contro: Xxxxxxxx Xxxxxxxx nato a Xxxxxxxx il xxxxxxx; per Euro [REDACTED] di cui Euro [REDACTED] per capitale, derivante da ruolo, Pubblico Ufficiale: [REDACTED] - [REDACTED], in data 16/06/2022 rep.1293/1022.

▪ Atto Giudiziario n. 5495 del 24/07/2023

ASTE GIUDIZIARIE®
favore: [REDACTED]
[REDACTED]

(Richiedente: [REDACTED])

ASTE GIUDIZIARIE®
e contro: Xxxxxxxx Xxxxxxxx nato a Xxxxxxxx il xxxxxxx, derivante da [REDACTED]
[REDACTED], Pubblico Ufficiale: [REDACTED], in data 08/06/2023 rep.9/2023.

▪ Pignoramento Immobiliare n. 6628 del 25/09/2023

ASTE GIUDIZIARIE®
favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxx (xxx), (Richiedente: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxx x, xxxxxxxxxxxxxx (xxxx))

ASTE GIUDIZIARIE®
e contro: Xxxxxxxx Xxxxxxxx nato a Xxxxxxxx il xxxxxxx, Pubblico Ufficiale: [REDACTED]
[REDACTED], in data 02/08/2023 rep.2883/2023.

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

In data 14/12/2024 è stato richiesto agli Uffici Comunali il **Certificato di Destinazione Urbanistica** delle particelle catastali oggetto di atto di pignoramento, che viene riportato all'Allegato 9).

Si è verificata la serie continua delle trascrizioni ex art. 2650 C.C. fino al primo atto fuori dal ventennio da cui non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

Si rileva quanto specificato a pagina 10) alla quale si rimanda a **proposito dell'ispezione ipotecaria eseguita e dell'anomalia rilevata nell'ispezione ipotecaria** relativamente alla trascrizione a favore e contro del 04.05.1981 Reg. Part.3091 Reg. Gen.3837- ATTO TRA VIVI - VENDITA E DICHIAR. 2647 C.C.

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

In merito alla **situazione catastale ed alle variazioni eseguite e da eseguirsi**, si rimanda al Quesito 6) nel quale sono state descritte in dettaglio la variazione toponomastica eseguita per la correzione del numero civico che non era esatto e nel quale vengono spiegate le variazioni catastali Docfa da eseguirsi dopo la pratica di sanatoria.

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

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

ANOMALIE ED IRREGOLARITA' DA SEGNALARE sul compendio oggetto di procedura

La stesura della presente perizia ha rilevato un **numero elevato di specificità e problematiche sull'immobile che sono state studiate ed analizzate secondo i documenti forniti.**

Si rileva altresì che alcune circostanze, di cui si dà riscontro, per completa conoscenza dell'Ill.mo GE, delle parti e del futuro eventuale aggiudicatario, coinvolgono degli specifici aspetti e pareri legali (patti contenuti nella scrittura privata, atto di impegno, ...) che non sono propri della competenza tecnica e professionale del CTU, soprattutto data la situazione documentale in parte non coerente riscontrata e di cui si è dato conto nella perizia.

1) ANOMALIA NELL'ISPEZIONE IPOTECARIA

La CTU rileva un'anomalia nelle ispezioni ipotecarie eseguite per i beni oggetto di procedura come spiegato in dettaglio nello specifico paragrafo ***"Interrogazione all'Agenzia delle Entrate per anomalia su ispezione ipotecaria per soggetto caricato con errati dati anagrafici"*** a pagina 10).

Per tale anomalia è stata inviata un'interrogazione con relativo sollecito all'Agenzia delle Entrate, come spiegato nel sopracitato paragrafo al quale si rimanda.

2) IMPOSSIBILITA' ALL'ACCESSO NEL VANO RETROSTANTE IL CIVICO 36, COME DA DICHIARAZIONE DEL SIG. XXXXXXXX del 16.12.24

Si segnala che durante le date di sopralluogo eseguite dalla CTU, non è stato possibile accedere al disimpegno retrostante il civico numero 36, che compare nelle planimetrie catastali nella consistenza del bene del debitore esecutato.

Il signor Xxxxxxx Xxxxxxxxxxha infatti riferito, anche alla presenza dell' xxxxxxxx che ha effettuato il sopralluogo con la scrivente, che per la presenza di una scrittura privata **non ha la disponibilità di quel vano**, che viene utilizzato dal confinante.

Si allega la sopracitata dichiarazione all'Allegato I) e si rimanda alla scrittura privata avente per oggetto questa problematica, riportata integralmente all'allegato F) contenuta nel Verbale di transazione n.84/83 VC del 21.11.1983.

Dalla lettura del suddetto documento, parrebbe che ad oggi la disponibilità del suddetto vano dovrebbe essere di nuovo essere "ripristinata" per il Sig. Xxxxxxx, in quanto si legge ***"l'obbligo verrà meno allorché cessi completamente la destinazione funzionale di scuola dei locali attualmente di proprietà del confinante"*** e la destinazione di scuola non è più presente almeno dalle targhette visibili da strada.

Per quanto riguarda ogni maggior indagine, la CTU non ha potuto appurare altro in quanto nel

caso del confinante, trattasi di proprietà privata, esclusa dalla procedura esecutiva immobiliare oggetto di questo incarico ed autorizzazioni.

Nelle planimetrie di rilievo, riportate all'Allegato A) Elaborati Grafici, la suddetta area viene pertanto contrassegnata con una campitura blu ad indicare che il piccolo vano non è stato rilevato per questa specifica motivazione.

3) RIFERIMENTO ALLA CANTINA

Si rileva per completezza che, nel Verbale di transazione n.84/83 VC del 21.11.1983, riportato all'Allegato F) e già sopra citato, si fa riferimento negli accordi fra le Parti, ad una "cantina" per la proprietà del Sig. Xxxxxxx, la cui presenza non risulta da nessuna planimetria catastale e non risulta dal sopralluogo eseguito.

Anche il Sig. Xxxxxxx ha riferito durante il sopralluogo congiunto con xxxxx, che non esistono locali cantina da rilevare.

Stante quanto precede, si rileva questa incongruenza per completa conoscenza di tutti gli aspetti ed incongruenze documentali rilevate e riscontrate.

4) DIRITTO DI PASSAGGIO DA VIA CAVOUR

L'immobile oggetto di procedura ha un **diritto di passaggio carraio dall'androne di via Cavour** dell'adiacente Condominio Xxxxx, come riferito verbalmente dal Sig. Xxxxxxx.

Tale diritto non è però indicato in modo esplicito nell'atto di provenienza Allegato B).

E' stato trovato invece il riferimento a questo passaggio nel Regolamento di Condominio del Condominio Xxxxx all'articolo 14 *"sull'accesso carraio, verso via Cavour, grava servitù di passaggio a favore dei confinanti mappali n.708-709-3290 del catasto terreni"* che viene riportato integralmente all'Allegato E.

Come spiegato dall'Amministratore del Condominio Xxxxx, che ha risposto alla CTU con Pec del 06.12.24, il Sig. Xxxxxxx non ha nel Condominio Xxxxx i *"millesimi di proprietà"* ma possiede ad oggi i *"millesimi di conduzione"* riferiti a questa circostanza.

Si riportano al Quesito 15) le specifiche relative ai millesimi e le tabelle delle spese condominiali fornite dall'Amministratore con Sua dichiarazione.

5) BAGNO DI PROPRIETA' ADIACENTE SITUATO SUL TETTO DEL BENE OGGETTO DI QUESTA PROCEDURA

Dalla lettura di tutti gli atti e documenti è emerso che sul tetto dell'immobile oggetto di procedura esiste un "volume aggiuntivo" non di proprietà, trattasi del bagno dell'unità immobiliare adiacente, che risulta sito sopra il bagno del piano primo dell'immobile oggetto di procedura. Il volume viene evidenziato nell'elaborato che segue con tratteggio rosso.

Si apprende tale circostanza dalla lettura della Scrittura privata del 02.08.1983 con relativi allegati grafici, contenuta nella Trascrizione del 06.10.1984 Reg. part. 5827 Reg. Gen, 7405, riportato all'Allegato F) e dalla documentazione fotografica eseguita dalla CTU, riportata sotto (Foto 2).

Si relaziona tale circostanza in quanto su sedime della proprietà oggetto di procedura esiste quindi una porzione di volume del confinante, situazione di cui tenere conto nella gestione della proprietà e di eventuali manutenzioni dell'immobile.

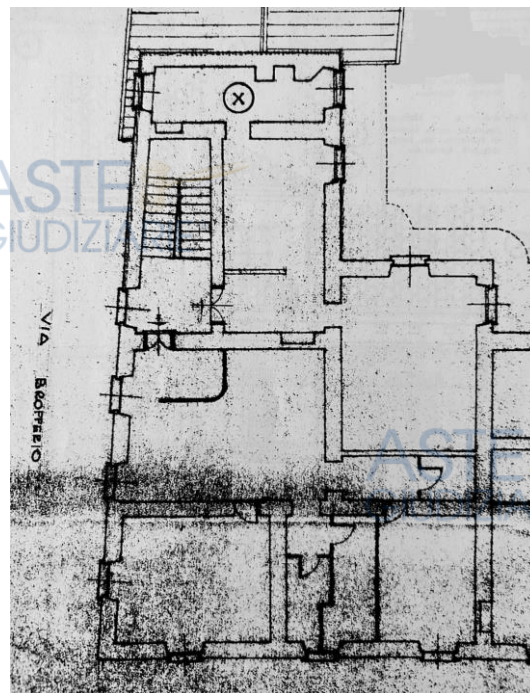
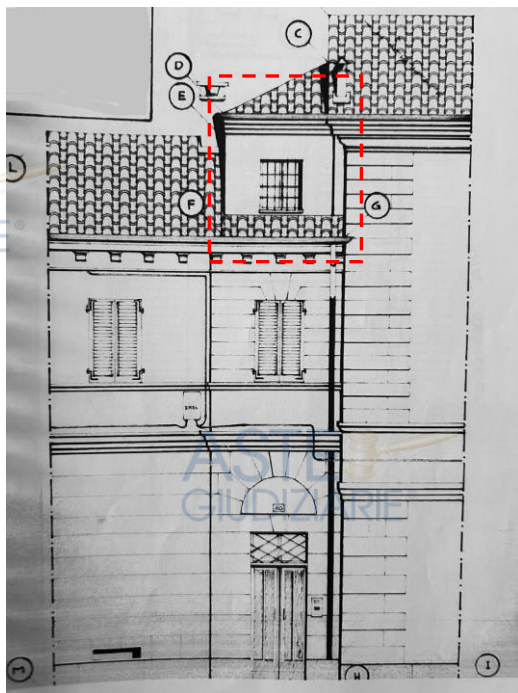


Foto 1: Estratto alla Scrittura privata del 02.08.1983 contenuta nella Trascrizione del 06.10.1984 Reg. part. 5827 Reg. Gen, 7405



Foto 2: Nell'immagine si vede il volume di proprietà di terzi edificato sopra il tetto dell'unità oggetto di procedura

6) I DUE LOCALI IN CORPO STACCATO IN ASSENZA DI PRATICHE EDILIZIE.

L'immobile oggetto di procedura è composto dal fabbricato principale e da due vani in corpo staccato, sempre edificati nella stessa particella catastale Fg.77 part.708 individuati dal tratteggio rosso nella planimetria che segue. Come si vede in planimetria esiste un'unità immobiliare che è sita tra le due porzioni e che è quindi di altra proprietà ed esclusa dalla procedura.

Si rileva che per questi due vani non è stata rinvenuta nessuna pratica edilizia e che essi venivano descritti nell'atto di compravendita Notaio Xxxxxx del 28.04.1981 Rep. 17615/9900 come "due porticati in corpo staccato".

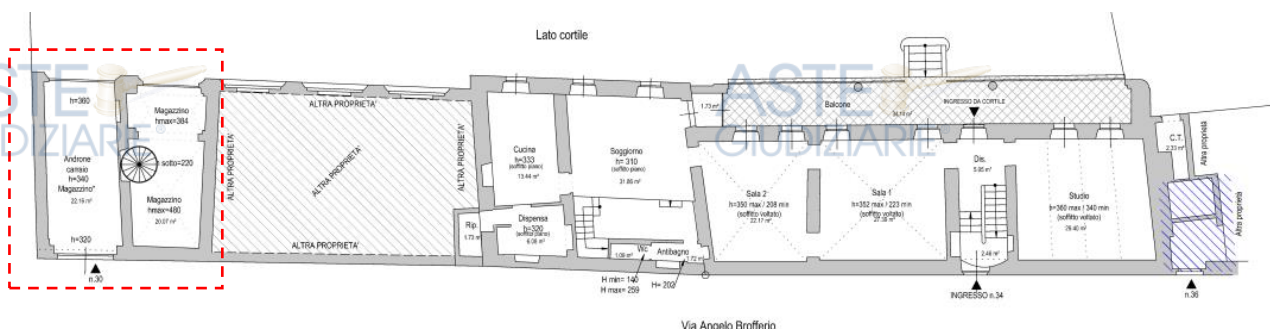


Foto 3: Nella planimetria si vedono l'androne ed il magazzino che non sono adiacenti al resto dell'immobile in quanto c'è una proprietà adi terzi collocata fra le due porzioni

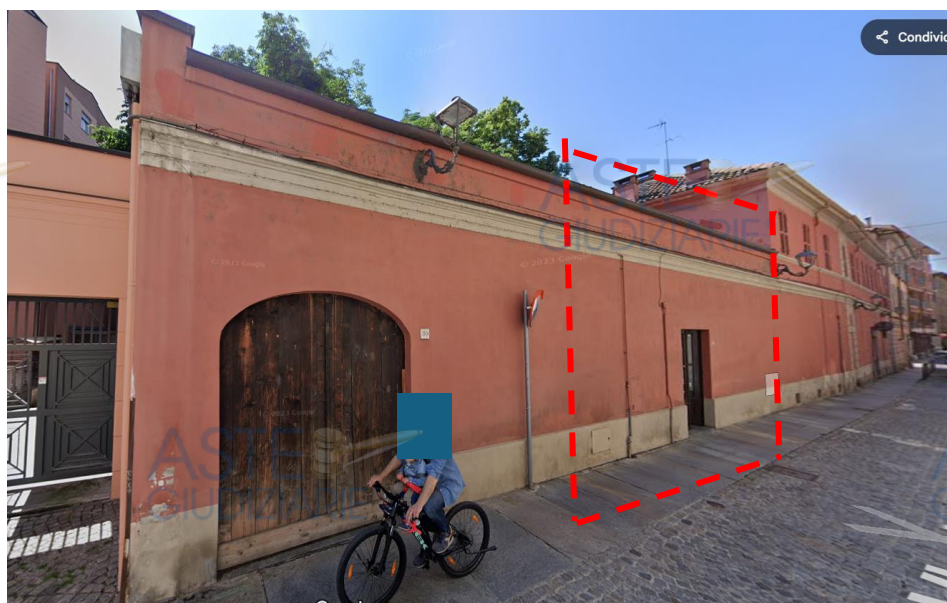


Foto 4: Nell'immagine si vede l'androne ed il magazzino dal lato via Brofferio con accanto la porzione di altra proprietà evidenziata con tratteggio rosso

7) ATTO DI IMPEGNO DI NON INDENNIZZO

Si riferisce che durante la ricerca documentale effettuata presso il Comune di Asti è stata reperita la bozza di un "atto di impegno di non indennizzo" che il Sig. Xxxxxxx avrebbe dovuto stipulare e registrare per il rilascio del certificato di agibilità dell'immobile, che non è stato mai

rilasciato per questa motivazione, come spiegato in dettaglio al Quesito 8).

Tale documento, che viene riportato integralmente per completa conoscenza all'Allegato F), cita che il proprietario al termine dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria si impegna *“non richiedere maggiore indennizzo per le opere da eseguirsi in caso di esproprio trattandosi di intervento su un immobile vincolato al tempo dal vigente PRGC a scuola”*.

Il Comune di Asti consultato sul tema, attraverso i tecnici dell'ufficio tecnico, riferisce che non è dato sapere se quest'atto debba ancora ad oggi essere richiesto, anche se ad oggi il bene non è più vincolato a scuola e pertanto è “possibile” ma non confermato dagli uffici, che questa richiesta decada.

Trattandosi di questione legale, che al tempo aveva impedito il rilascio dell'agibilità dell'unità immobiliare, la CTU evidenzia comunque questa circostanza per completa conoscenza delle Parti, in quanto l'ufficio tecnico non ha fornito al CTU riscontro in merito al perdurare di questa richiesta.

8) CORTILE DEL FABBRICATO

Nell'atto di provenienza (Atto del 28.04.1981 Rep.17615/9900) si legge che l'immobile è dotato di un cortile *“di proprietà esclusiva”*, senza che per i lotti sia specificato nessun riferimento catastale.

Per il cortile viene riportata unicamente questa descrizione:

“La descritta porzione immobiliare risulta scorporata dalla maggiore consistenza riportata nel N.C.E.U. di Asti alla Partita n.157, Foglio 77 All.7, particelle nn.708 e 6570, in forza del citato frazionamento e relativa denuncia di variazione registrata all'U.T.E. il 15 Aprile 1980 al n.873, forma la nuova unità immobiliare denunciata all'U.T.E. con scheda registrata il 15 Aprile 1980 al n.875”.

Al tempo quindi i due lotti di cui è composto il cortile presero consistenza di enti urbani, senza intestazione, in quanto derivanti dal suddetto frazionamento.

Il sig. XXXXXXXX riferisce verbalmente che un tempo su questo cortile era presente un *“diritto di passaggio”* a favore dei confinanti del Condominio XXXXXX, attraverso l'androne di cui al civico n.30 oggetto di questa procedura, ma non si è ritrovato nessun documento od atto in cui esso venga citato e non è stato fornito neanche nessun documento da parte del Sig. XXXXXXXX, ma non si può escludere con certezza che esistano eventualmente altri documenti/scritture a disposizione di terzi, che non siano stati depositati, anche se dalla lettura degli atti di provenienza tale diritto non compare nelle parole scritte dal Notaio.

La CTU rileva comunque questo dato per completa conoscenza, in quanto un eventuale diritto di passaggio inciderebbe sull'utilizzo del bene.

Documenti acquisiti o prodotti dalla C.T.U.

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

Allegato 1	Localizzazione dei beni
Allegato 2	Documentazione fotografica
Allegato 3	Estratti di P.R.G.C Comune di Asti (AT)
Allegato 4	Estratto di mappa Fg.77 part.708 – Comune di Asti (AT) Fg.77 part.709 – Comune di Asti (AT) Fg.77 part.3290 – Comune di Asti (AT)
Allegato 5	Planimetrie catastali Planimetria NCEU Comune Asti(AT) Fg.77 part.708 sub.1
Allegato 6	Ispezioni ipotecarie - Ispezione Ipotecaria Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXX del 19.10.24 nato il XXXXXXXXX ad XXXXXXXXX (xx), - Ispezione Ipotecaria Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXX del 19.10.24 nato il XXXXXXXXX ad XXXXXXXXX XXXXX (xx), con relativa Nota di trascrizione registro generale n. 3837 registro particolare n. 3091
Allegato 7	Residenza, Stato di famiglia, Estratto atto di matrimonio
Allegato 8	Verbale di sopralluogo del 04.10.2024, Verbale di sopralluogo del 10.10.2024, Verbale di sopralluogo del 16.12.2024,
Allegato 9	Certificato di destinazione urbanistica del 19/12/2024
Allegato 10	Attestato di prestazione energetica del 11.02.2021 valido fino al 11.02.2031
Allegato "A"	Elaborati grafici - TAV_01 Planimetria di inquadramento–Scala 1:1000, - TAV_02 Fg. 77 part.708 Sub.1 Pianta piano T– Scala 1:200, - TAV_03 Fg. 77 part.708 Sub.1 Pianta piano 1 e sottotetto– Scala 1:200, - TAV_04 Fg. 77 part.708 Sub.1 Calcolo superfici commerciali Pianta T/1– Scala 1:300,
Allegato "B"	Atti di provenienza ed atti pubblici: - ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/04/1981 Rep. 17615 Raccolta 9900 Rogante Notaio Dott. XXXXXXXXX XXXX Sede Asti - ATTO DI COMPRAVENDITA del 02/05/1980 Rep. 21312 Raccolta 4002 Rogante Notaio Dott. XXXXXXXXX XXXX Sede Roma
Allegato "C"	Visure storiche: - NCEU Comune Asti (AT) Fg.77 part.708 sub.1 - NCT Comune Asti (AT) Fg.77 part.708 (ente urbano) - NCT Comune Asti (AT) Fg.77 part.709 (ente urbano) - NCT Comune Asti (AT) Fg.77 part.3290 (ente urbano)

Allegato "D"	PRECEDENTI EDILIZI - Autorizzazione n.101 del 11.02.1981 per <i>"lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria alla porzione di fabbricato"</i> - Concessione edilizia n.303 del 28.09.1981 per <i>"costruzione muretto di recinzione in cotto alto 80 cm, largo 30 cm con sovrastante cancellata di metri 2 e per ricostruzione di androne carraio lungo via Brofferio così come da progetto allegato"</i> - Autorizzazione variante n.148 del 01.03.1982 per i <i>"lavori di completamento dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e per nuovi lavori di demolizione e sostituzione di solette (in due camere) e per spostamento di scala di servizio nel fabbricato"</i>. - Autorizzazione n.1148 del 15.11.1983 per <i>"ottenere l'approvazione della scelta della tinta relativa alla facciata dello stabile"</i>
Allegato "E"	REGOLAMENTO CONDOMINIO del 28.04.1980
Allegato "F"	SCRITTURE E VINCOLI - Trascrizione Provvedimento di vincolo del 30.05.2007 Reg. gen. 6999 Reg. part. 4363 - Verbale Transazione N. 84/83 VC in data 21.11.1983 a definizione Processo Civile n. 553/83 Pretura di Asti - Scrittura di impegno del 10.02.1981 del Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXX.
Allegato "G"	RISCONTRO AGENZIA DELLE ENTRATE LOCAZIONI Riscontro Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione del 18.09.2024;
Allegato "H"	INTERROGAZIONI INVIATE AD AGENZIA ENTRATE PER ANOMALIA ISPEZIONE - Richiesta inviata via Pec 02/11/2024 - protocollo AE 65639 del 04.11.24 - Reinvio del 20/12/2024 - protocollo AE 77990 del 23.12.24
Allegato "I"	DICHIARAZIONE Dichiarazione del Sig. XXXXXXXX del 16.12.24 di impossibilità all'accesso del vano esistente dietro il civico n.36

RISPOSTA AL QUESITO 3)

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

PREMESSA

Nell'atto di pignoramento 2883/2023 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti Registro Particolare 6628 Registro Generale 8454 del 25/09/2023 sono stati individuati i seguente beni, siti in Asti (AT) via Brofferio:

- NCEU Comune di Asti (AT), Fg.77, particella 708, sub.1, categoria A/2;
- NCT Comune di Asti (AT), Fg.77, particella 709 (ente urbano);
- NCT Comune di Asti (AT), Fg.77, particella 3290 (ente urbano);

Ad oggi i sopracitati beni risultano siti in via Brofferio 30,34,36 (ex via Brofferio 8-10) in quanto il numero civico precedentemente riportato nei documenti catastali (civico 8-10) risultava errato.



Foto 5: Estratto di mappa con individuazione del compendio in via Brofferio n.30-34-36 (ex 8-10), Asti



Foto 6: Stradario con individuazione del compendio in via Brofferio n.30-34-36 (ex 8-10) , Asti(AT)

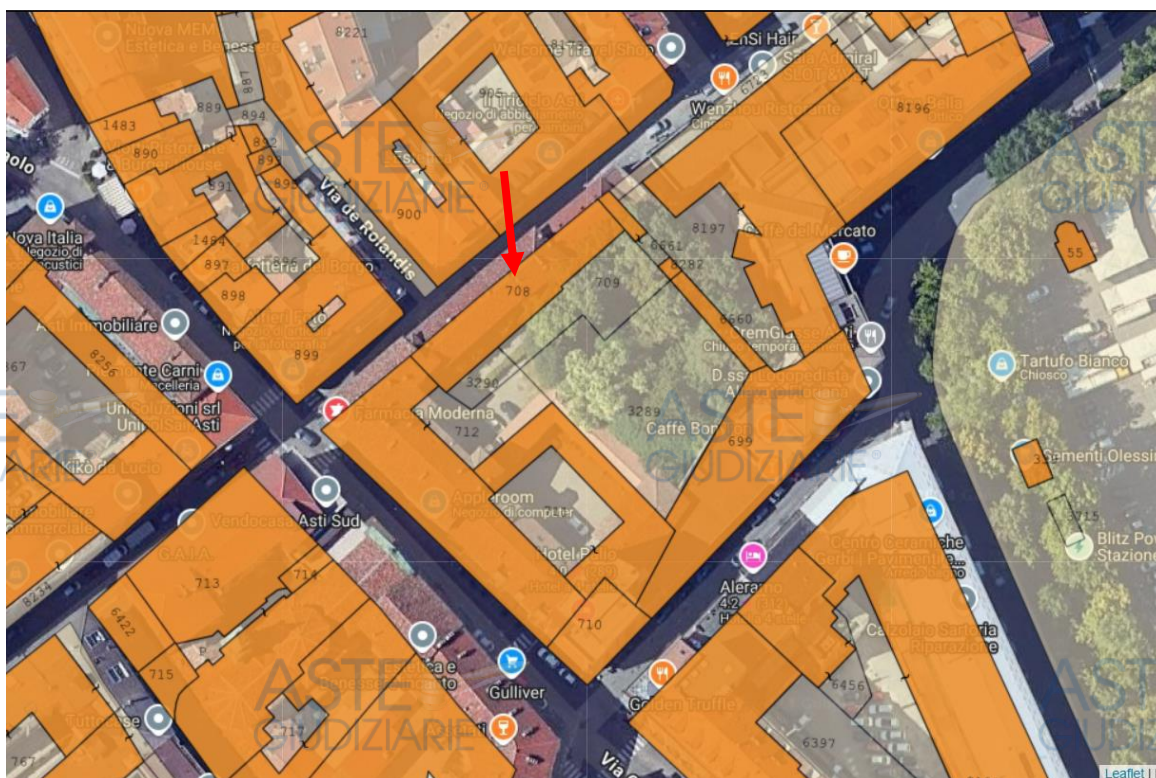


Foto 7: Vista aerea con sovrapposizione catastale con individuazione del compendio

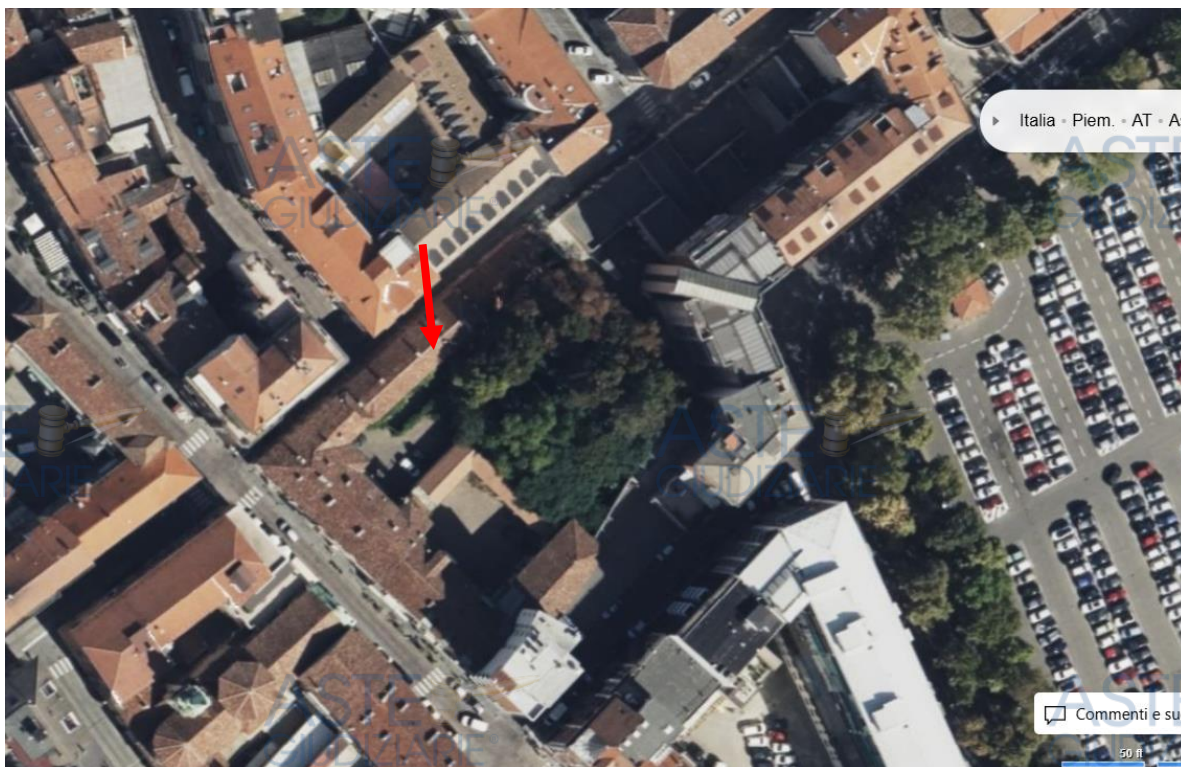


Foto 8: Vista aerea con individuazione del compendio



Foto 9: Vista aerea d'insieme con individuazione del compendio

NCEU Asti Foglio 77 Particella 708 Sub.1 (A/2)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in via Brofferio 30,34,36 (ex via Brofferio 8-10) e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatario:	Xxxxxxx Xxxxxxxxx nato ad Xxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Asti (AT) Fg.77 Part. 708 Sub.1	1	A/2	2	15,5 vani	€ 1.200,76	/ mq	Via Brofferio 30-34-36 (Ex Via Brofferio 8-10) Piano T-1

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina la strada pubblica via Angelo Brofferio;
- A sud confina con le particelle 709 e 3290 del Fg.77 (stessa proprietà ed oggetto di esecuzione);
- Ad est confina con la part.6661 del Fg.77 (altra proprietà);
- Ad ovest confina con la part.712 del Fg.77 (altra proprietà);

Descrizione dell'unità abitativa

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale, sita nel centro storico di Asti.

L'immobile ha una valenza storico artistica ed è vincolato ai sensi della Legge 01/06/1939 n°1089 in quanto come da PRGC del Comune di Asti è un *"Lotto edificato di tipo A in area di conservazione"* anche se per precisione il vincolo su questa parte di immobile è stato apposto successivamente ed in particolare nell'anno 2006, con Decreto della Direzione Regionale del 04.09.2006 e trascritto in data 30.05.2007 – art.15 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"* art. 2659 del Codice Civile, come verrà più diffusamente relazionato in risposta al Quesito 8).

Il fabbricato fa parte del complesso Xxxxxx che, come si legge nella relazione allegata al suddetto Decreto, è costituito da una porzione di edificio a tre piani fuori terra, che si sviluppa su via Cavour e che costituiva la parte più "nobiliare" del complesso, al quale si aggiunge la porzione di fabbricato a due piani fuori terra su via Brofferio, che è oggetto di questa procedura e che termina con un corpo ad un solo piano, nel quale sono situati in corpo staccato due locali della proprietà.

Il corpo a tre livelli su via Cavour probabilmente era antecedente al 1827 mentre il fabbricato su via Brofferio - oggetto di questa procedura esecutiva - risulta costruito nella seconda metà dell'ottocento.



L'unità immobiliare si sviluppa nella lunga manica di via Brofferio interamente su due piani fuori terra, a questa parte di unità immobiliare si aggiungono i due vani nella porzione ad un solo piano, che sono in corpo staccato, in quanto fra le due porzioni vi è un subalterno che è di altra proprietà.

La struttura verticale portante dell'edificio è costituita da muratura in mattoni pieni mentre quella orizzontale è costituita da volte in tutti i locali, fatta eccezione per due locali lato ovest, al piano primo e piano terra, che hanno le solette rifatte negli anni 1981/1982.

La struttura del tetto è in legno con orditure tradizionali e manto in coppi.

L'unità immobiliare ha accesso dal piano terra da via Brofferio dalla porta esistente al numero civico 34, sullo stesso lato della via esiste un ingresso al numero civico 30 dove è sito un ingresso carraio, ad oggi chiuso e non adoperato, ed un altro ingresso al civico 36, che ad oggi non è nella disponibilità del debitore esecutato, per le importanti specificità indicate a pagina 17) alle quali si rimanda.

In ogni caso l'ingresso al civico n.36 da accesso solo ad un locale disimpegno e non vi è comunicazione con altri locali dell'unità abitativa.

Dall'ingresso del civico 34, che è quindi l'ingresso principale all'unità immobiliare, si ha accesso al vano scale originario del fabbricato, che conduce al piano primo dell'unità immobiliare.

Un secondo accesso a questo vano scale avviene dal lato interno dal cortile interno dell'unità immobiliare, tramite un balcone rialzato al quale si accede con una scala in pietra.

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

Al piano terra:

- Vano scale con relativo disimpegno,
- Studio,
- Sala 1,
- Sala 2,
- Soggiorno,
- Cucina,
- Dispensa,
- Ripostiglio,
- Bagno ed antibagno nel sottoscala,
- Centrale termica con accesso da cortile,
- Androne,
- Magazzino

Al piano primo:

- Camera 1,



- Bagno della camera 1,
- Disimpegno scala,
- Camera 2,
- Camera 3,
- Bagno centrale con antibagno
- Soggiorno,
- Camera,
- Disimpegno,
- Bagno,
- Balcone

Al piano sottotetto:

Ai locali del primo piano si aggiunge la scala di accesso al piano sottotetto con il relativo locale – sottotetto non abitabile ad oggi utilizzato come deposito materiali.

DESCRIZIONE DEI LOCALI

Lo studio al piano terra è un locale ampio 29,40 metri quadrati con due finestre verso il cortile ed il soffitto voltato (Foto 11-12). Nel locale è presente un camino nella parete addossata al vano scale.

La sala 1 (Foto 13) è un locale ampio 27 metri quadrati con due finestre verso il cortile ed il soffitto voltato ed è in comunicazione con due vani passanti con la sala 2 (Foto 14-15-16), con la creazione di un unico locale, che seppur diviso, ha da un lato la zona divani e dall'altro lato, più vicino alla cucina, la zona soggiorno.

La sala 2 è ampia 22 metri quadrati ed ha anch'essa due finestre verso il lato cortile.

Nella sala 2 è presente un bel camino (Foto 13), come anche sono di pregio le volte originali di valore artistico per le loro dimensioni e fattura (Foto 16).

Dalla sala 2 si ha accesso al soggiorno (Foto 17-18-19-20) che è un locale molto ampio, di 32 metri quadrati, che ha anche un'uscita verso il cortile esterno.

In questo locale vi è una scala per l'accesso al piano primo, che non risulta però originale, perché ricostruita nella ristrutturazione degli anni '80 come anche le solette interpiano sono datate alla stessa ristrutturazione e quindi non sono originali del fabbricato.

Dal soggiorno si ha accesso alla cucina, ampia 13,44 metri quadrati, che ha una finestra verso cortile ed al locale dispensa di 6 metri quadrati, ricavato nella parte verso via Brofferio e senza finestratura.

Dalla dispensa si accede ad un piccolo ripostiglio, di 1,73 metri quadrati, anch'esso senza finestratura.

Per quanto riguarda la struttura orizzontale dei locali si relaziona che lo studio e la sala 1 e 2 presentano soffitti originali e voltati, mentre il soggiorno con cucina e dispensa hanno soffitto piano.

I locali del piano terra si affacciano su un ampio balcone, che corre per gran parte della lunghezza del fabbricato e che è leggermente rialzato rispetto al cortile (Foto 56).

Al piano terra si trova inoltre una piccola centrale termica (Foto 59), sita oltre il cancello per le specificità indicate a pagina 47) alla quale si accede unicamente dal lato cortile e due locali, sul lato nord ovest, in corpo staccato, dei quali uno è un androne di 22 metri quadrati che ad oggi viene utilizzato come deposito, perché chiuso con due portoni (uno dal lato strada e l'altro dal lato cortile) e l'altro è un magazzino soppalcato di 20 metri quadrati, senza alcuna finestratura (Foto 57-58) ma con il solo portone anteriore.

Al piano primo si può accedere tramite la scala originaria esistente al civico n.34 sopra descritta, oppure dalla scala che è esistente nel soggiorno sul lato nord ovest del fabbricato.

I locali presenti al piano primo sulla destra della scala sono un'ampia camera da letto (Foto 43) di 28 metri quadrati con due finestre verso il balcone su cortile ed il suo ampio bagno di 11 metri quadrati.

Il soffitto di questa camera è voltato con un affresco di pregio, come visibile dalla documentazione fotografica (Foto 44) .

Dall'altro lato vi è la camera 2 (Foto 49), ampia 17 metri quadrati con una finestra lato cortile, dalla quale si accede al piccolo disimpegno di 2,95 metri quadrati dal quale si passa verso le altre camere e si accede all'antibagno ed al bagno 3, ampi rispettivamente 2,95 metri quadrati e 4,54 metri quadrati (Foto 51-52).

L'antibagno non ha finestre, mentre il bagno 3 ha una finestra lato via Brofferio.

Dal disimpegno si passa nella camera 3 ampia 20,60 metri quadrati che è dotata di 2 finestre su cortile e successivamente all'ampio soggiorno di 26 metri quadrati (Foto 53-54).

Nel soggiorno è presente la scala che ricollega con il piano terra, visibile nelle foto 35-36) ed una piccola scala che collega con il sottotetto.

Sotto la scala vi è un piccolo bagno con antibagno, che non presenta le caratteristiche igieniche di legge come specificato al Quesito 8).

Adiacente al soggiorno vi è un piccolo disimpegno dal quale si accede alla camera 4 (Foto 37-38) di 12,51 metri quadrati ed al suo bagno di 5,34 metri quadrati (Foto 39-40).

Il soffitti di questi 3 locali sono piani, come anche quello del soggiorno, mentre tutti gli altri soffitti degli altri locali del piano primo sono voltati.

Il piano primo è dotato di un lungo ed ampio balcone, che corre per quasi tutta la lunghezza dell'immobile lato cortile ed al quale si accede dalla portafinestra del soggiorno, in quanto le altre aperture sono tutte finestre (Foto 56).

Al piano sottotetto è presente uno spazio al quale si accede con una ripida scala in cemento. L'area è divisa in tre parti delle quali quella centrale di circa 32 metri quadrati ha un'altezza maggiore, mentre le sue aree ai lati hanno un'altezza molto bassa e permettono solo lo stoccaggio di materiale.

La parte centrale è alta al colmo 290 cm e 96 cm all'imposta del tetto, al quale si sottraggono gli spessori delle travi che riducono ulteriormente l'altezza interna ed ha un abbaino rivolto verso via Brofferio.

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

Piano terra	Studio	Sup.	29,4	Foto 11-12
Piano terra	Sala 1	Sup.	27,39	Foto 13
Piano terra	Sala 2	Sup.	22,17	Foto 14-15-16 Foto 17-18-19-20-31
Piano terra	Soggiorno	Sup.	31,86	Foto 23-24
Piano terra	Cucina	Sup.	13,44	Foto /
Piano terra	Disimpegno 1	Sup.	5,05	Foto /
Piano terra	Ingresso	Sup.	2,46	Foto 25-26
Piano terra	Dispensa	Sup.	6,08	Foto 27-28
Piano terra	Ripostiglio	Sup.	1,73	Foto 22
Piano terra	Bagno	Sup.	1,09	Foto 21
Piano terra	Antibagno	Sup.	1,72	Foto 59
Piano terra	Centrale termica	Sup.	2,33	Foto 57
Piano terra	Locali accessori (androne)	Sup.	22,16	Foto 58
Piano terra	Locali accessori (mag.)	Sup.	20,07	Foto /
Piano terra	Rip. su balcone	Sup.	1,73	Foto 41-42-43-44
Piano primo	Camera 1	Sup.	27,72	Foto 49
Piano primo	Camera 2	Sup.	16,96	Foto 53-54
Piano primo	Camera 3	Sup.	20,6	Foto 37-38
Piano primo	Camera 4	Sup.	12,51	Foto 35-36
Piano primo	Soggiorno	Sup.	26,05	Foto 45-46
Piano primo	Bagno 1	Sup.	10,9	Foto 48a 48b
Piano primo	Disimpegno scala	Sup.	4,13	Foto 50
Piano primo	Disimpegno	Sup.	2,95	Foto 51-52
Piano primo	Antibagno	Sup.	3,25	Foto 51-52
Piano primo	Bagno 3	Sup.	4,54	Foto /
Piano primo	Disimpegno	Sup.	2,42	Foto 39-40
Piano primo	Bagno 2	Sup.	5,34	Foto 31-32
Piano sottotetto	Locale 1 (h più bassa)*	Sup.	20,8	Foto 31-32
Piano sottotetto	Locale 2*	Sup.	35,78	Foto 31-32
Piano sottotetto	Locale 3 (h più bassa)*	Sup.	26,64	Foto 31-32
Piano terra	Balcone 1	Sup.	33,63	Foto 56
Piano primo	Balcone 2	Sup.	32,55	Foto 55

CORTILE INTERNO/AREA VERDE

Il fabbricato è dotato di un cortile dal lato opposto di via Brofferio visibile nelle Foto 7-8-9-10 All_02 Doc. Fotografica e riportato nella planimetria catastale agli atti n.T325920 del 15/04/1980 riportata all'Allegato 5).

Il cortile è formato da due distinti lotti, che sono identificati a catasto come enti urbani, come si apprende dalle visure riportate all'Allegato C). I due enti urbani sono formati dalla particella 709 del foglio 77 e dalla particella 3290 del foglio 77 e sono ampi, come si apprende da visura, rispettivamente 280 metri quadrati e 70 metri quadrati, per una superficie complessiva di 350 metri quadrati. Si accede al cortile o attraverso la porta che esce sul retro dell'unità abitativa, dal vano scale esistente al civico n.34, oppure dalla portafinestra della cucina al piano terra.

Un tempo si accedeva al suddetto cortile anche dall'androne esistente al civico n.30, che ad oggi è stato trasformato in magazzino e che non è più utilizzato come passaggio. Per questa tematica si rimanda al Punto 8) a pagina 21.

Inoltre esiste un'uscita dal cortile anche attraverso la particella 712 del foglio 77, dalle parti comuni del Condominio Xxxxxx ed in particolare dall'androne del Condominio Xxxxxx, che esce su via Cavour.

Si rimanda per questa servitù al Quesito 14) sulle specifiche condominiali ed al regolamento di Condominio riportato all'Allegato E). Si rileva che il cortile è chiuso da un cancello visibile nella mappa e che la centrale termica è sita oltre il cancello per quanto specificato al Quesito 8) ed al Quesito 6) a pagina 47.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Ad oggi nell'unità immobiliare sono presenti i seguenti impianti tecnologici, risalenti alle opere di manutenzione straordinaria eseguite nel 1982, quindi con una vetustà di circa 43 anni:

- Impianto elettrico, con punti luce e presa in ogni locale.
Presenza di videocitofono e di salvavita. Data la vetustà dell'impianto e la mancanza di certificazioni di conformità, nonché la presenza alcuni fili che corrono a parete in alcuni locali, resta da verificare la rispondenza alla normativa di legge dell'impianto.
- Impianto idrosanitario collegato alla fognatura pubblica. I sanitari sono di ordinaria tipologia e con installazione a terra. L'attacco lavatrice è presente nella lavanderia al piano terra.
- Impianto di riscaldamento composto da impianto con radiatori a parete alimentato da n.2 caldaie a metano, della quali solo una è ad oggi funzionante. Ad oggi, come da dichiarazione del debitore esecutato, risulta riscaldata solo una piccola porzione dell'immobile ed in particolare l'ala nord-ovest della casa, cioè i locali al piano terra (soggiorno, cucina, lavanderia) ed i corrispondenti e sovrastanti locali al piano primo (soggiorno, disimpegno,

camera e bagno) con il locale sottotetto.

Il resto dell'abitazione era riscaldato dalla seconda caldaia ad oggi non funzionante, che è da sostituire, come sono da verificare i relativi componenti di questa parte di impianto, in quanto non si può escludere che per l'inutilizzo alcune tubature siano gelate od alcune altre parti siano deteriorate o non funzionanti.

- L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico situato nel servizio igienico al piano terra,
- Non esiste impianto solare e/o fotovoltaico.
- Non è presente impianto di aria condizionata.
- L'unità immobiliare è allacciata alla rete gas metano,
- L'unità immobiliare è allacciata alla fognatura pubblica,
- L'unità immobiliare è allacciabile alla rete telefonica.

CERTIFICATI DI CONFORMITA' IMPIANTI

Non risultano presenti i certificati di conformità degli impianti. Essi non sono stati reperiti né nella ricerca dei precedenti edilizi e non sono stati forniti dal proprietario. Pertanto tutti gli impianti presenti nell'unità immobiliare sono da verificare ai sensi dell'attuale normativa.

DISTANZA DAI SERVIZI

L'unità immobiliare si trova nel centro del Comune di Asti, pertanto risultano presenti a breve distanza tutti i servizi (negozi,, farmacie scuole, etc) nonché risultano facilmente accessibili i mezzi pubblici.

BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'unità immobiliare oggetto di procedura è un'unità immobiliare privata a destinazione residenziale, pertanto non rientra nell'ambito dell'applicazione della Legge 9 gennaio 1989, n.13.

Le norme contenute nel decreto si applicano:

- ✓ agli edifici privati di nuova costruzione, residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata;
- ✓ agli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, di nuova costruzione;
- ✓ alla ristrutturazione degli edifici privati di cui ai precedenti punti 1) e 2), anche se preesistenti alla entrata in vigore del presente decreto;
- ✓ agli spazi esterni di pertinenza degli edifici di cui ai punti precedenti.

L'unità immobiliare si sviluppa infatti su due piani fuori terra con presenza di scale interne, delle quali una è originaria del fabbricato, che essendo tutelato, non consente presumibilmente stravolgimenti della sua struttura per l'installazione di elevatori od altro. Anche i vani di passaggio tra i vari locali non sono stati realizzati per rispondere alla suddetta normativa, in quanto il fabbricato è un fabbricato storico che è stato oggetto di opere di manutenzione negli anni 1981-1982, antecedenti all'entrata in vigore della suddetta Legge.

CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA

Non è stato reperito nella documentazione fornita dal Comune di Asti a corredo delle pratiche edilizie presentate nessun certificato di idoneità statica.

STATO DELLE FINITURE

Lo stato delle finiture è discreto per tutto l'immobile, in quanto l'epoca della ristrutturazione risale al 1981/1982, pertanto le finiture hanno circa 43 anni di usura e vetustà ed in questo senso risultano in larga parte ammalorate per il tempo trascorso.

Si evidenzia che:

- Le murature interne si presentano intonacate e tinteggiate con tinta di vario colore;
- Alcuni locali presentano soffitti voltati di pregio, con dipinti affrescati come la camera da letto al piano primo al lato destro della scala,
- Le pavimentazioni sono realizzate con varia tipologia di rivestimento in quanto alcuni locali come le stanze del piano primo hanno pavimentazione di pregio in legno, altre pavimentazioni sono realizzate con mattonelle di cotto, altre sono realizzate con piastrelle ceramiche di ordinaria fattura (bagni, lavanderia e cucina).
La scala principale esistente al civico n.34, che è originaria della costruzione del fabbricato, ha pavimentazione in pietra, mentre la scala esistente nel soggiorno è rivestita con piastrelle di ceramica di ordinaria fattura.
- Le piastrelle a parete nei servizi igienici e nella cucina sono in ceramica di varia tipologia e misura,
- I serramenti dell'unità immobiliare sono prevalentemente in legno con vetro doppio di datata installazione, con persiane in legno, con scuri interni anch'essi in legno.
Alcuni altri serramenti hanno invece vetro semplice.

Lo stato manutentivo, sia dei serramenti che delle persiane, non è buono, in quanto essi risultano usurati dal tempo e dalle intemperie.

- La porta di ingresso lato via Cavour è in legno ed originaria del fabbricato.
- Le porte interne sono in legno, in parte originali ed in parte in legno tamburato.
- Il tetto necessita di lavori di manutenzione per quanto riguarda il manto e presumibilmente anche per la struttura ed orditura in legno, che non è però completamente visibile, se non solo parzialmente da una botola del sottotetto.
La necessità di manutenzione è però presumibile dalla porzione visibile e dalla data della ristrutturazione, in seguito alla quale presumibilmente non sono più state eseguite opere di manutenzione, nonché dalla presenza nel sottotetto di alcune infiltrazioni di acqua provenienti dal manto in coppi da ripassare.

Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile è quindi "discreto" ma non buono ed il fabbricato necessita lavori di manutenzione, in quanto sebbene trattasi di immobile di "pregio" in quanto tutelato ai sensi della Legge 1089/1939, le finiture e gli impianti sono datati agli ultimi lavori di manutenzione del 1982 e pertanto hanno subito la vetustà del trascorrere del tempo, che richiede ad oggi interventi manutentivi.

AMIANTO

Secondo quanto dichiarato dal debitore esecutato in data 16.12.2024 durante il sopralluogo eseguito non si è a conoscenza di presenza di amianto nell'immobile.

La CTU non ne esclude però la presenza, in quanto trattasi di materiale utilizzato negli anni passati per la realizzazione di tubazioni o di altri elementi che possono risultare non visibili e che si possono manifestare durante i lavori.

Alcuni materiali contenenti amianto possono essere infatti difficili da individuare perché nascosti o incorporati in altre strutture. Per esempio può essere presente negli strati di intonaco (l'amianto può essere presente come additivo), nei sottofondi di pavimenti (es. adesivi contenenti fibre di amianto) nelle canne fumarie e tubazioni murate (difficili da ispezionare visivamente) nei controsoffitti e intercapedini (dove l'amianto poteva essere spruzzato per isolamento termico o acustico).

NOTE SUL FABBRICATO – AREA POTENZIALMENTE INONDABILE

Si rileva che come indicato nei vincoli di PRGC l'immobile è sito in Classe di sintesi: CLASSE_2B - Aree di pianura potenzialmente inondabili per eventi di piena catastrofici.

In data 16.12.24 il Sig. XXXXXXXX riferisce alla CTU durante il sopralluogo che l'immobile è stato oggetto di alluvione nell'anno 1994, con danneggiamento ed allagamento di tutti i locali del piano terra.

MILLESIMI CONDOMINIALI

Dalla dichiarazione resa dall'Amministratore del Condominio XXXXXX si apprende il numero di millesimi riferiti al Condominio XXXXXX è pari a 90/1000 e trattasi di "*millesimi di sola conduzione*" e non "*di proprietà*", come da Pec inviata dall'Amministratore.

Si riporta il Regolamento di Condominio all'Allegato E).

Per le spese condominiali si rimanda al Quesito 14), nel quale esse sono riassunte in tabella.

VINCOLI E SERVITU'

Per i vincoli e le servitù sul fabbricato si rimanda al Quesito 13), al paragrafo "ANOMALIE ED IRREGOLARITA' DA SEGNALARE" sul compendio oggetto di procedura "a pagina 17) ed al Quesito 14) sui

vincoli condominiali.

Si segnala che una delle due caldaie è situata in una **centrale termica** esistente lato cortile, **che si affaccia sulla particella 712 del Foglio 77, di altra proprietà**, come si vede dalla tavola_02 Elaborati grafici. Il debitore esecutato pertanto per accedere a questo locale deve uscire dalla recinzione e transitare nella particella 712 del foglio 77 - cortile del Condominio Xxxxxx - per aprire la porta della suddetta centrale.

Non si è trovata traccia alcuna di questa circostanza nell'atto notarile di provenienza.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

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

DETTAGLIO SUPERFICI CALPESTABILI		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano terra	Studio	29,4
Piano terra	Sala 1	27,39
Piano terra	Sala 2	22,17
Piano terra	Soggiorno	31,86
Piano terra	Cucina	13,44
Piano terra	Disimpegno 1	5,05
Piano terra	Ingresso	2,46
Piano terra	Dispensa	6,08
Piano terra	Ripostiglio	1,73
Piano terra	Bagno	1,09
Piano terra	Antibagno	1,72
Piano terra	Centrale termica	2,33
Piano terra	Locali accessori (androne)	22,16
Piano terra	Locali accessori (mag.)	20,07
Piano terra	Rip. su balcone	1,73
Piano primo	Camera 1	27,72
Piano primo	Camera 2	16,96
Piano primo	Camera 3	20,6
Piano primo	Camera 4	12,51
Piano primo	Soggiorno	26,05
Piano primo	Bagno 1	10,9
Piano primo	Disimpegno scala	4,13
Piano primo	Disimpegno	2,95
Piano primo	Antibagno	3,25
Piano primo	Bagno 3	4,54
Piano primo	Disimpegno	2,42
Piano primo	Bagno 2	5,34
Piano sottotetto	Locale 1 (h più bassa)*	20,8
Piano sottotetto	Locale 2*	35,78

Piano sottotetto	Locale 3 (h più bassa)*	26,64
Piano terra	Balcone 1	33,63
Piano primo	Balcone 2	32,55

	Riassunto superfici calpestabili	
Σ	Locali abitativi	228,10
Σ	Locali abitativi di "servizio" (disimpegni, bagni, etc)	51,66
Σ	Locali accessori (cantina, sgombero, loc. tecnici)	46,29
Σ	Balconi	66,18
	Enti urbani	350,00

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

- dei locali abitativi è pari a 228,10 mq,
- dei locali abitativi di "servizio" (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 51,66 mq,
- dei locali abitativi di "accessori" (cantina etc.) è pari a 46,29 mq,
- la superficie dei balconi è pari a 66,18 mq.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' ABITATIVA (FG.77 PART.708 sub.1) CON ENTI RBANI (FG.77 PART.709+ 3290)				
Destinazione		Superficie lorda (mq)	% di calcolo applicata	Superficie ragguagliata (mq)
Piano terra	Superficie residenziale lorda	206,86	100	206,86
Piano primo	Superficie residenziale lorda	188,97	100	188,97
Piano terra	Superficie accessori (non collegati ai vani principali)	56,62	20	11,32
Piano terra	Locali tecnici (C.T)	4,43	15	0,66
Piano terra	Balcone	33,63		
	calcolati al 25% (primi 25 mq)	25,00	25	6,25
	calcolati al 10%	8,63	10	0,86
Piano primo	Balcone	32,55		
	calcolati al 25% (primi 25 mq)	25,00	25	6,25
	calcolati al 10%	7,55	10	0,76
Piano terra	Cortile	350,00		
	calcolati al 10% (primi 25 mq)	25,00	10	2,50
	calcolati al 2%	325,00	2	6,50
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)				431

Nota: Nel cortile sono conteggiate le superfici dei due enti urbani part. 709 e 3290 del Foglio 77.

Nella superficie commerciale riportata non è stato conteggiato il piano sottotetto perché volume non autorizzato e soggetto al parere della Soprintendenza nonché per le altezze ridotte, vedasi Quesito 8).

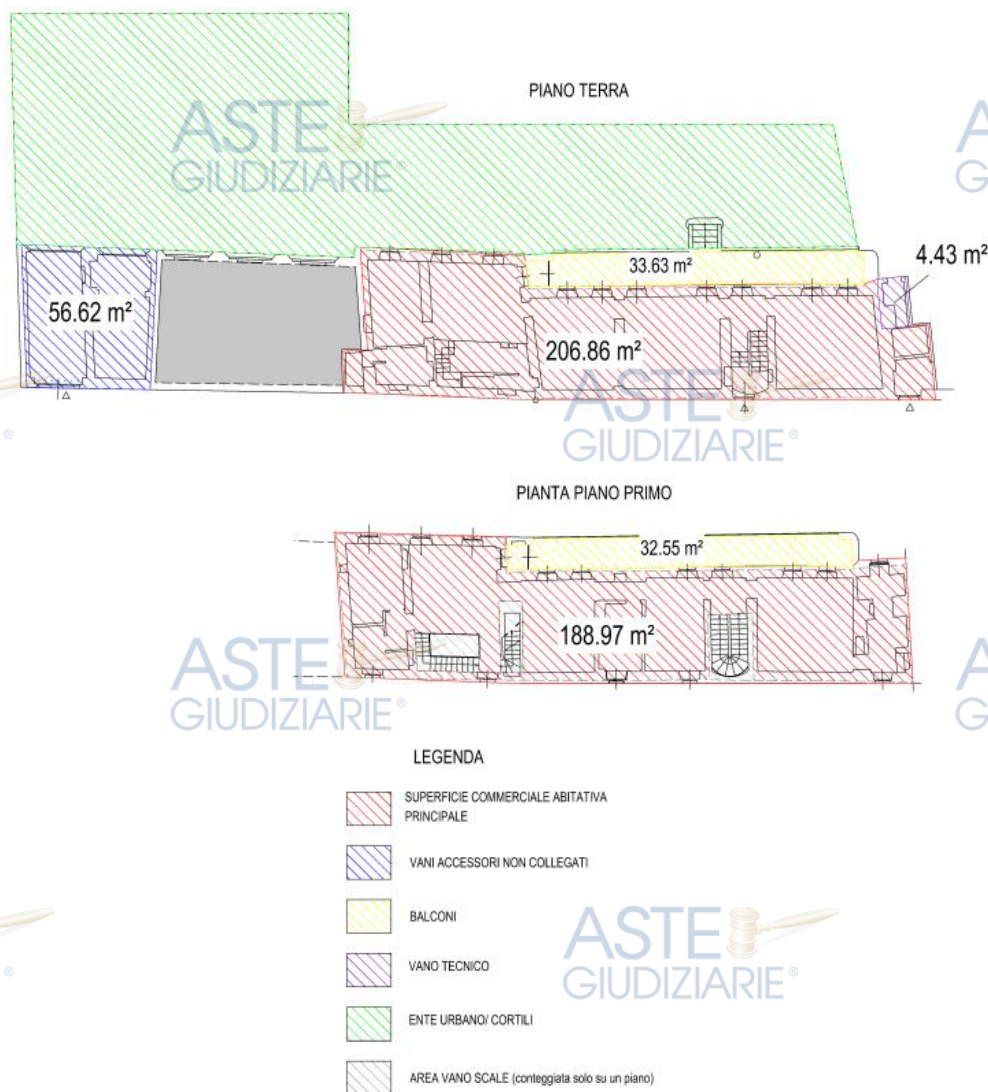


Foto 10 : Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Tav_04)

NCT Foglio 77 Particella 709 (ente urbano)

L'ente urbano è ubicato nel Comune di Asti (AT), in via Brofferio e risulta censito all'Agenzia del Territorio, come segue:

<u>Catasto terreni</u>	Comune di Asti (Codice A479A) Sezione Asti (Provincia di Asti) Foglio 77 Particella 709
------------------------	---

N	Foglio	Particella	Sub.	Qualità Classe	Superficie
1	77	709	/	Ente urbano	280 mq

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con la particella 708 (stessa proprietà ed oggetto di esecuzione);
- A sud confina con la particella 3289 (altra proprietà);
- Ad est confina con la part.6661 del Fg.77 (altra proprietà) e con la part.8282 del Fg.77 ;
- Ad ovest confina con la particella 3290 (stessa proprietà ed oggetto di esecuzione);

Trattasi di particella catastale di 280 metri quadrati situata sul retro del fabbricato, dal lato opposto rispetto a via Cavour.

Si accede a questo lotto dall'interno dell'unità abitativa, utilizzando la porta esistente al piano terra verso il cortile e transitando prima nell'ente urbano identificato al Fg. 77 part. 3290 oggetto della medesima procedura.

Tutte e due le particelle (709-3290 del Foglio 77) fanno parte complessivamente dell'area esistente sul retro del fabbricato e che è stata chiusa con cancello e rete in plastica e metallo dalla proprietà attuale.

In merito a questa chiusura si rimanda al Quesito 8) in quanto nel 1981 era stata richiesta una concessione (Concessione n.303 del 14.09.1981) per esecuzione di muretto in cotto, che non è mai stato realizzato e pertanto l'opera ad oggi esistente è parzialmente difforme dal permesso.

L'area è costituita nel suo complesso da un cortile pavimentato con blocchetti ed in parte inghiaiato con alberi presenti nella porzione più a sud-est.

Si ricorda che anche la vegetazione presente come il resto dell'immobile risultano tutelati come beni storico artistici.

Per quanto riguarda gli accessi del cortile, complessivamente costituito dalle particelle 709 e 3290 del Foglio 77 , si rileva che si può accedere ad esso:

- ✓ o a piedi attraverso la porta interna che c'è nel vano scala al civico n.34,
- ✓ oppure dal cancello carraio transitando verso le parti comuni dell'adiacente condominio Xxxxxx, con uscita verso via Cavour.

Esiste poi un androne al civico n.30, che ad oggi non viene utilizzato perché chiuso dal debitore esecutato con due portoni (uno dal lato cortile ed uno dal lato strada) e recuperato con destinazione magazzino, che un tempo presumibilmente fungeva da ulteriore accesso carraio al cortile.

Per la tematica relativa ad un presunto diritto di passaggio, un tempo praticato dal confinante si rimanda al paragrafo 8) a pagina 21, nonché al Quesito 8) in merito alla verifica urbanistica di questi locali.



Foto 11 : Estratto di PRGC con individuazione del mappale 709 rispetto al 708 sul quale si colloca l'immobile.

NCT Foglio 77 Particella 3290 (ente urbano)

L'ente urbano è ubicato nel Comune di Asti (AT), in via Brofferio e risulta censito all'Agenzia del Territorio, come segue:

Catasto terreni		Comune di Asti (Codice A479A) Sezione Asti (Provincia di Asti) Foglio 77 Particella 709			
N	Foglio	Particella	Sub.	Qualità Classe	Superficie
1	77	3290	/	Ente urbano	70 mq

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con la particella 708 (stessa proprietà ed oggetto di esecuzione);
- A sud confina con la particella 712 (altra proprietà);
- Ad est confina con la particella 709 (stessa proprietà ed oggetto di esecuzione);
- Ad ovest confina con la particella 712 (altra proprietà);

Trattasi di particella catastale di 70 metri quadrati situata sul retro del fabbricato, dal lato opposto rispetto a via Cavour.

Si accede a questo lotto dall'interno dell'unità abitativa, utilizzando la porta esistente al piano terra verso il cortile.

Tutte e due le particelle (709 -3290 del Foglio 77) fanno parte dell'area esistente sul retro del fabbricato e che è stata chiusa con cancello dalla proprietà, che si trova proprio sulla particella 3290.

In merito a questa chiusura si rimanda al Quesito 8) in quanto nel 1981 era stata richiesta una

concessione (Concessione n.303 del 14.09.1981), per esecuzione di muretto in cotto che non è mai stato realizzato e pertanto l'opera ad oggi esistente è parzialmente difforme dal permesso.

L'area è costituita nel suo complesso da un cortile pavimentato con blocchetti ed in parte inghiaiato con alberi presenti nella porzione più a sud-est e sul bordo della recinzione.

Si ricorda che anche la vegetazione presente come il resto dell'immobile risultano tutelati come beni storico artistici.

Per quanto riguarda gli accessi del cortile, complessivamente costituito dalle particelle 709 e 3290 del Foglio 77 , si rileva che si può accedere ad esso:

- o a piedi attraverso la porta interna che c'è nel vano scala al civico n.34,
- oppure dal cancello carraio transitando verso le parti comuni dell'adiacente condominio Xxxxxx, con uscita verso via Cavour, dove indicato con la freccia blu nell'immagine che segue.

Esiste poi un androne al civico n.30, che ad oggi non viene utilizzato perché chiuso con due portoni dal debitore esecutato e recuperato con destinazione magazzino, che un tempo presumibilmente fungeva da ulteriore accesso carraio al cortile.

Per la tematica relativa ad un presunto diritto di passaggio, un tempo praticato dal confinante si rimanda al paragrafo 8) a pagina 21, nonché al Quesito 8) in merito alla verifica urbanistica di questi locali.



Foto 12 : Estratto di PRGC con individuazione del mappale 3290 rispetto al 708 sul quale si colloca l'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO 4)

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

Come si apprende dall'estratto dell'atto di matrimonio avvenuto in data 28/04/1968 presso il Comune di XXXXXX, tra il Sig. XXXXXXX XXXXXXXXXX la Sig.ra XXXXXX XXXXXX XXXXX, il regime patrimoniale scelto dai coniugi fu la separazione dei beni.

Alla data del 28.10.2024 del "Certificato di residenza" emesso dal Comune di Asti, il Sig. XXXXXXX XXXXXXXXXX la Sig.ra XXXXXX XXXXXX XXXXX risultano residenti in Asti, via Angelo Brofferio n.34.

Si riporta l'estratto dell'atto di matrimonio con certificato contestuale di residenza e stato di famiglia all'Allegato 7).

RISPOSTA AL QUESITO 5)

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

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

La scrivente C.T.U precisa che i dati indicati nel pignoramento n. 2883/2023 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti Registro Particolare 6628 Registro Generale 8454 del 25/09/2023 hanno consentito **l'identificazione dei beni così identificati:**

- NCEU Comune di Asti (AT), Fg.77, particella 708, sub. 1, categoria A/2;
- NCT Comune di Asti (AT), Fg.77, particella 709;
- NCT Comune di Asti (AT), Fg.77, particella 3290;

e che esiste conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento per quanto concerne gli identificativi catastali di Foglio, particella, subalterni e categoria.

Per quanto concerne l'indirizzo si rileva che nell'atto di pignoramento 2883/2023 del 02/08/2023 si riportava per l'unità immobiliare l'indirizzo "Via Angelo Brofferio 34", nella trascrizione del suddetto atto presso l'Agenzia del Territorio di Asti Registro Particolare 6628 Registro Generale 8454 del 25/09/2023 non si riportava l'indirizzo, mentre nelle visure catastali eseguite al momento di conferimento dell'incarico si riportava "Via Angelo Brofferio 8-10",

In effetti ad oggi l'indirizzo corretto dell'immobile è "via Angelo Brofferio n. 30-34-36", come da

numerazione affissa a lato della porta di ingresso e secondo la variazione toponomastica presentata dalla scrivente CTU in data 03/12/2024 – Variazione toponomastica del 11/12/2024 pratica n. AT0063389 in atti dal 11/12/2024 (n.63389.1/2024)

Trattandosi di un errore nella sola numerazione civica, il bene individuato nell'atto di pignoramento risulta comunque correttamente identificato con l'identificativo catastale di Foglio 77, particella 708 e subalterno 1.

Per quanto concerne la planimetria catastale si rileva che essa non è aggiornata allo stato di fatto in quanto durante il sopralluogo si è verificato che esistono alcune differenze nelle planimetrie depositate rispetto allo stato di fatto, come relazionato in dettaglio ai successivi Quesiti 6) ed 8)

Trattandosi di opere da sanare e/o da rimuovere come spiegato al successivo Quesito 8), **la scrivente non ha potuto presentare variazione catastale di aggiornamento Docfa in quanto essa dovrà essere presentata dall'aggiudicatario solo al termine della pratica di sanatoria**, per le motivazioni illustrate al successivo Quesito 6) **in quanto è possibile che alcune opere debbano essere rimesse in pristino in seguito al parere vincolante che deve essere richiesto e rilasciato dalla Soprintendenza.**

In tale pratica di variazione Docfa verrà aggiornata sia la planimetria, sia la consistenza dell'unità abitativa in base alla distribuzione interna aggiornata ed autorizzata, successivamente alle eventuali demolizioni.

RISPOSTA AL QUESITO 6)

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

Per verificare la correttezza delle planimetrie catastali attualmente depositate presso la Banca Dati dell'Agenzia del Territorio la CTU ha eseguito un confronto fra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e le planimetrie catastali in banca dati (prot. n.T325920 del 15/04/1980).

Dall'esame dei documenti è emerso che esistono alcune **differenze ed errori grafici** dovuti ad un datato e non preciso rilievo effettuato all'epoca manualmente, oltre che si rilevano **alcune differenze planimetriche di distribuzione interna, che dovranno essere oggetto di pratica di sanatoria**, come specificato in dettaglio al Quesito 8), **a meno che la Soprintendenza non disponga eventuali demolizioni e/o rimesse in pristino, in quanto si precisa che la situazione che deve essere consegnata come rilievo all'Agenzia del Territorio e conservata nella banca dati del catasto dovrà**

necessariamente essere quella autorizzata dal parere della Soprintendenza - che potrà prevedere demolizioni e/o ripristini - e lo stato finale della sanatoria.

Nelle planimetrie riportate all'Allegato A) Elaborati grafici si riportano i rilievi aggiornati allo stato di fatto, eseguiti dalla scrivente.

Le differenze consistono in:

Piano terra:

- Variazioni planimetriche dovute ad un rilievo datato, che è stato rieseguito dalla scrivente con strumentazione digitale.
- Si rileva un orientamento diverso della muratura portante verso via Brofferio e sul lato cortile, che deriva da un evidente errore materiale del tecnico che aveva un tempo redatto gli accatastamenti, in quanto la muratura portante esterna dell'immobile evidentemente non ha mai subito modifiche, trattandosi della struttura originaria del fabbricato, peraltro a contatto con pubblica via.
- Presenza di nicchie nella muratura, che non sono segnalate nella planimetria catastale del 1980,
- Creazione di vano passante tra le attuali sala 1 e 2, dove nella planimetria catastale è collocata una tramezza,
- Sul lato nord ovest del fabbricato, ove attualmente è collocato il soggiorno con cucina e dispensa e scala di accesso al piano primo, il tracciamento dei locali è completamente diverso da quanto indicato nella planimetria catastale del 1980, sia per quanto concerne la distribuzione planimetrica dei locali, sia per il tracciamento della scala. Trattasi infatti delle opere in difformità di cui si relaziona al Quesito 8) al quale si rimanda.
- Diverso tracciamento del ripostiglio al piano terra, ove oggi è collocata la centrale termica,
- L'androne esistente sul lato nord ovest del fabbricato nella planimetria catastale del 1980 è indicato completamente chiuso, al contrario è presente un portone.
- La scala di accesso sul balcone rialzato lato cortile è più stretta di quanto indicato nella planimetria catastale del 1980,
- Nel magazzino esistente sul lato nord ovest esistono una scala in ferro con soppalco, elementi non indicati nella planimetria catastale.

Piano primo:

- Variazioni planimetriche dovute ad un rilievo datato che è stato rieseguito dalla scrivente con strumentazione digitale,
- Presenza di nicchie nella muratura, che non sono segnalate nella planimetria catastale del 1980,
- Diverso tracciamento del bagno 1, che nella planimetria catastale è indicato come bagno con

adiacente cabina, e che invece è un unico locale bagno,

- Diverso tracciamento del bagno 3 con relativo antibagno, che nella planimetria catastale ha come disimpegno un piccolo vano verso via Brofferio ed invece nella realtà il disimpegno è stato realizzato sul lato opposto verso cortile interno, con contestuale chiusura della finestra verso il cortile interno.
 - Chiusura di una finestra lato via Brofferio in prossimità della scala esistente ad oggi nel soggiorno sul lato nord ovest, che nella planimetria catastale risulta invece aperta,
 - Sul lato nord ovest del fabbricato ove attualmente è collocato il soggiorno con camera 4, disimpegno e bagno 2 con scala di accesso al piano terra, il tracciamento dei locali è completamente diverso da quanto indicato nella planimetria catastale del 1980, sia per quanto concerne la distribuzione planimetrica dei locali, sia per il tracciamento della scala.
- Trattasi infatti delle opere in difformità di cui si relaziona al Quesito 8) al quale si rimanda.
- Scala di accesso al piano sottotetto che nella planimetria catastale non è indicata,

Piano sottotetto:

- Al piano sottotetto è stato ricavato uno spazio non autorizzato, come indicato in dettaglio al Quesito 8) distinto in tre ambienti, i due "lateralì" hanno un'altezza media minima e pertanto risultano difficilmente utilizzabili, mentre lo spazio centrale è leggermente più alto con altezza massima di 290 cm ed altezza minima di 96 cm, che nella planimetria catastale non compaiono, poiché vengono rappresentati solo i locali al piano terra ed al piano primo.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, attualmente in banca dati dell'Agenzia del Territorio, viene riportata all'Allegato 5).



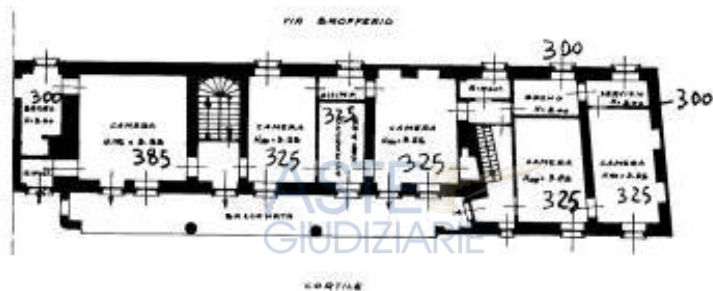


Foto 13: Planimetrie catastali attualmente in banca dati prot. n.T325920 del 15/04/1980

Per ulteriore sicurezza e verifica sull'evoluzione e trasformazione del fabbricato in data 07/11/2024, la CTU ha reperito all'Agenzia del Territorio di Asti, mediante ulteriore ricerca negli archivi cartacei, la planimetria catastale storica precedente a quella del 1980, che risulta essere la scheda n. 781255 del 20/01/1940, dalla quale è emerso che la conformazione dei setti portanti rappresentata è pressappoco quella confermata dalla successiva planimetria catastale del 1980, mentre si rilevano alcune differenze in merito alle scale, ad alcune nicchie che un tempo erano, o non presenti o non indicate, ed ad alcune tramezzature interne e finestre.

In nessuna delle due planimetrie, né in quella attualmente in banca dati del 15/04/1980, né in quella precedente del 20/01/1940 scheda n.781255, compare il piano sottotetto.

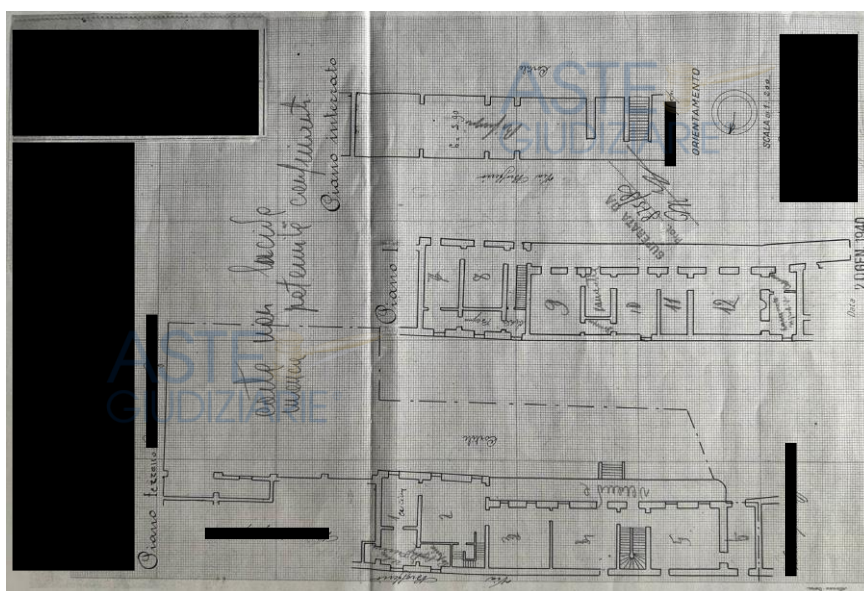


Foto 14: Planimetrie catastali storiche precedenti a quelle in banca dati (scheda n. 781255 del 20/01/1940)

Stante la trattazione che precede, si relaziona che **le rilevate differenze e difformità rispetto alla planimetria catastale attualmente agli atti presso la Banca Dati dell'Agenzia del Territorio (prot. n.T325920 del 15/04/1980), che sono state dettagliate nell'elenco sopra eseguito, non possono essere ad oggi aggiornate dalla scrivente con una variazione catastale, in quanto le opere in difformità rilevate sull'immobile dovranno essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di una pratica di sanatoria di cui trattasi al successivo Quesito 8), solo al termine della quale potrà essere presentata la suddetta variazione catastale di aggiornamento.**

Si ricorda inoltre che, dal momento che la pratica di sanatoria dovrà essere preceduta per Legge da un accertamento di conformità da parte della Soprintendenza, **potranno essere individuate - secondo il parere vincolante della Soprintendenza- alcune opere da demolire e/o da ripristinare, pertanto sarà la situazione "finale" del fabbricato - alla luce delle opere oggetto di sanatoria, nonché delle eventuali demolizioni/ripristini - da presentarsi effettivamente a catasto con pratica finale Docfa di aggiornamento.**

Proprio per queste motivazioni la variazione non può essere ad oggi preventivamente presentata dalla CTU, perché dovrà tenere conto delle eventuali demolizioni e/o ripristini imposti dalla Soprintendenza.

Per quanto concerne il cortile dell'immobile, si rammenta che esso risulta composto da due enti urbani (Fg. 77 part. 709 e Fg. 77 part. 3290), per cui senza intestazione, che derivano da frazionamenti antichi di terreni che hanno portato i lotti nell'attuale consistenza.

Per quanto concerne il locale centrale termica ed il piccolo vano identificato al civico n.36, la scrivente CTU ha verificato che **questi vani non insistono sulla particella 708 del Foglio 77 ma sulla particella 712 dello stesso foglio.**

Questa situazione è stata accertata con la sovrapposizione della mappa eseguita dalla CTU e con colloquio con l'ufficio catastale del 15/01/25.

I due locali avrebbero dovuto un tempo essere censiti al catasto urbano "graffati" ad un subalterno della particella 712 del Foglio 77, ciò nel momento in cui venivano anche inseriti a catasto i subalterni della particella 712, che però è del tutto esclusa da questa procedura.

Il tecnico catastale riferisce che si potrebbe sopprimere a catasto fabbricati il subalterno numero 1 e creare un subalterno nuovo che sarà il numero 3 , cioè il primo "libero", graffato al primo subalterno libero della particella 712, con una pratica Docfa per *"modifica identificativo"*.

Oppure, per includere anche i due enti urbani (cioè il cortile formato dalle particelle 709+3290) nella consistenza dello specifico subalterno, bisognerebbe eseguire prima un tipo mappale con successiva pratica Docfa con causale *"fusione ed ampliamento"*.

Sarebbe necessario inoltre a rigore presentare l'elaborato planimetrico delle particelle 708 e 712,

con le distribuzioni corrette in cui si vedano le nuove distribuzioni, ma dal momento che **tale operazione coinvolge chiaramente anche le proprietà della particella 712 - che è esclusa da questa procedura esecutiva immobiliare - tali variazioni catastali che coinvolgono anche la proprietà adiacente, non possono essere ad oggi eseguite, perché richiedono per la completa correzione dell'anomalia anche il coinvolgimento della proprietà adiacente**, come riferito dagli uffici dell'Agenzia del Territorio, che è del tutto esclusa dalla procedura esecutiva immobiliare. Inoltre non è possibile eseguire la suddetta variazione ad oggi per le specificità indicate al Quesito 8) poiché alcune difformità rilevate potrebbero essere oggetto di demolizioni/rimozioni o rimesse in pristino, secondo il parere vincolante, che deve essere preventivamente richiesto.

Pertanto non avrebbe fondamento sostenere spese per aggiornare la situazione catastale di opere che potranno essere oggetto di successiva demolizione.

La CTU segnala comunque questa circostanza per dare contezza all'Ill.mo GE ed alle Parti che la situazione mostra questa incongruenza, che sarà da aggiornare e risolvere dal futuro aggiudicatario con **relative spese ad oggi non quantificabili**.

Poiché i due vani sono comunque chiaramente indicati e rappresentati a catasto fabbricati sulla scheda catastale del Foglio 77 part. 708 sub.1 attualmente agli atti, si ritiene che siano comunque in essa individuati, nonostante l'imprecisione sopra rilevata dalla CTU.

In merito al **numero civico** che - come indicato in risposta al Quesito 5) - non era corretto dal momento che "via Brofferio 8-10" indicato sui documenti catastali non corrisponde alla numerazione civica attuale, poiché ad oggi l'indirizzo corretto dell'immobile è "*via Angelo Brofferio n. 30-34-36*" (come da numerazione affissa ai lati delle porte di ingresso) è stata presentata dalla scrivente **variazione toponomastica** in data 03/12/2024 – Variazione toponomastica del 11/12/2024 pratica n. AT0063389 in atti dal 11/12/2024 (n.63389.1/2024) per l'aggiornamento e la correzione del numero civico.

RISPOSTA AL QUESITO 7)

“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”;

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

Foglio 77 particella 708 sub.1 NCEU Comune di Asti

Terreni: ASTI Sez. A Foglio 77 Num. 708 Sup. catastale mq. 370

Fabbricati: ASTI Sez. A Foglio 77 Num. 708 Sup. catastale mq. 370

Strumenti urbanistici: Piano Regolatore Generale Comunale

Destinazioni Urbanistiche :

- Aree residenziali di conservazione e relativa classificazione in ambiti di conservazione - A1 - Art.17
- FASCIA C - Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino - Art.10

Vincoli:

- FASCIA C - Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino - Art.10

Tipi di intervento:

- TIPO A - Lotti edificati di tipo A in aree di conservazione (occupati da immobili vincolati ai sensi della legge 01/06/1939 n°1089)
- IMMOBILI VINC L89 - Immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 del 01.06.1939

Commercio:

- A1 - Addensamenti storici rilevanti

Classi di sintesi:

- CLASSE_2B - Aree di pianura potenzialmente inondabili per eventi di piena catastrofici, in posizione marginale rispetto al deflusso della piena, caratterizzate da acque a bassa energia, assenza di trasporto solido e altezze idrometriche minori di 0,4 m- Art. 11

Acustica:

- ACUSTICA_3 - Classificazione

Centro abitato:

- CENTRO ABITATO_CENTRO URBANO ASTI - Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992 –

Note:

- NOTE53 - palazzo Xxxxxx

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

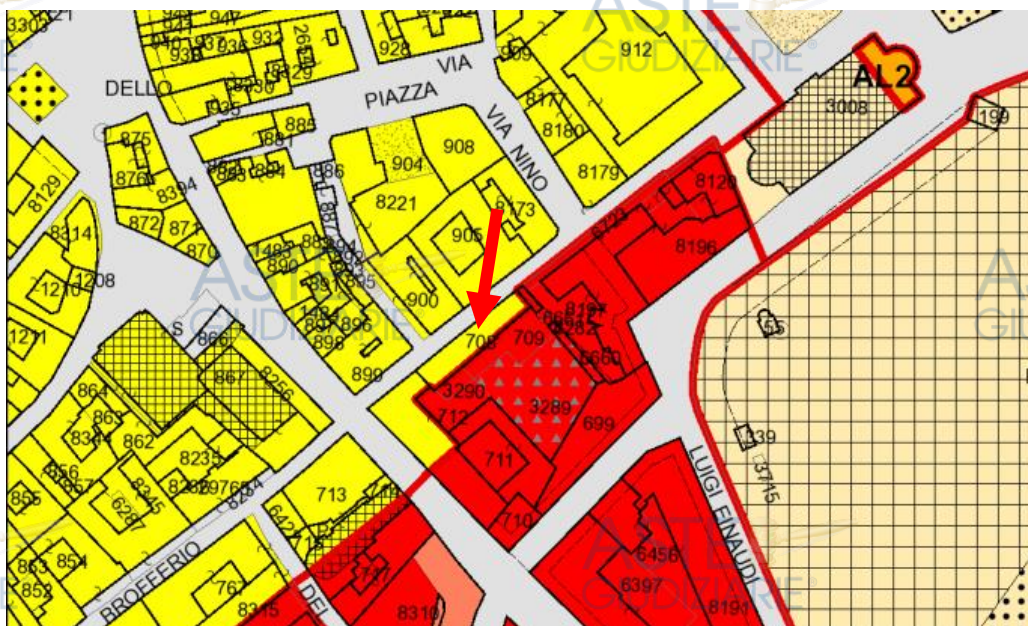


Foto 16 : Estratto Tavola 9 PRGC- "Aree residenziali di conservazione e relativa classificazione in ambiti di conservazione" con individuazione dell'immobile oggetto di E.I con freccia rossa



Foto 17 : Estratto Tavola 9 PRGC- "Aree residenziali di conservazione e relativa classificazione in ambiti di conservazione" con individuazione dell'immobile oggetto di E.I con freccia gialla

Foglio 77 particella 709 NCT Comune di Asti

Terreni: ASTI Sez. A Foglio 77 Num. 709 Sup. catastale mq. 280

Fabbricati: ASTI Sez. A Foglio 77 Num. 709 Sup. catastale mq. 280

Strumenti urbanistici: Piano Regolatore Generale Comunale

Destinazioni Urbanistiche :

- Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - B1.3 - [Art.18](#)
- FASCIA C - Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino - [Art.10](#)

Vincoli:

- FASCIA C - Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino - [Art.10](#)

Tipi di intervento:

- IMMOBILI VINC L89 - Immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 del 01.06.1939

Commercio:

- A1 - Addensamenti storici rilevanti

Classi di sintesi:

- CLASSE_2B - Aree di pianura potenzialmente inondabili per eventi di piena catastrofici, in posizione marginale rispetto al deflusso della piena, caratterizzate da acque a bassa energia, assenza di trasporto solido e altezze idrometriche minori di 0,4 m- Art. 11

Acustica:

- ACUSTICA_3 - Classificazione

Centro abitato:

- CENTRO ABITATO_CENTRO URBANO ASTI - Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992 –

Note:

- NOTE53 - palazzo Xxxxxx

Foglio 77 particella 3290 NCT Comune di Asti

Terreni: ASTI Sez. A Foglio 77 Num. 3290 Sup. catastale mq. 70

Fabbricati: ASTI Sez. A Foglio 77 Num. 3290 Sup. catastale mq. 70

Strumenti urbanistici: Piano Regolatore Generale Comunale

Destinazioni Urbanistiche :

- Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - B1.3 - [Art.18](#)
- FASCIA C - Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino - [Art.10](#)

Vincoli:

- FASCIA C - Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino - [Art.10](#)

Tipi di intervento:

- IMMOBILI VINC L89 - Immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 del 01.06.1939

Commercio:

- A1 - Addensamenti storici rilevanti

Classi di sintesi:

- CLASSE_2B - Aree di pianura potenzialmente inondabili per eventi di piena catastrofici, in posizione marginale rispetto al deflusso della piena, caratterizzate da acque a bassa energia, assenza di trasporto solido e altezze idrometriche minori di 0,4 m- Art. 11

Acustica:

- ACUSTICA_3 - Classificazione

Centro abitato:

- CENTRO ABITATO_CENTRO URBANO ASTI - Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992 –

Note:

- NOTE53 - palazzo Xxxxxx

RISPOSTA AL QUESITO 8)

“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47”;

Dalla ricerca di archivio effettuata presso il Comune di Asti ed in particolare presso l'Archivio storico del Comune di Asti è emerso che il fabbricato nel quale si colloca l'unità immobiliare è un fabbricato storico, vincolato ai sensi della Legge 1089 del 1° giugno 1939, di antica costruzione, presumibilmente della seconda metà dell'ottocento ed in muratura portante.

Si precisa che per questo fabbricato il vincolo è stato apposto nell'anno 2006 con **Decreto provvedimento di tutela del 04.09.2006, registrato in data 30.05.2007 Reg. gen. 6999 part. 4363 “Tutela Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42 art.45”.**

Dalla ricerca è risultato che il fabbricato è stato oggetto nell'anno 1981 di un progetto di *“manutenzione ordinaria e straordinaria”*, al quale è seguita un'autorizzazione in variante del 1982 per *“lavori di completamento dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e per nuovi lavori di demolizione e sostituzione di solette in due camere e per spostamento di scala di servizio nel fabbricato”.*

A queste due autorizzazioni, che trattano gli interni del fabbricato, si aggiungono due successive pratiche edilizie, una del 1982 per la *“costruzione di un muretto di recinzione”* ed una successiva autorizzazione per la *“integgratura del fabbricato”* del 1983.

Quindi riassumendo, tutte le pratiche reperite presso l'Archivio Storico del Comune di Asti , secondo la ricerca fornita dagli uffici alla CTU ed aventi per oggetto l'immobile, sono le seguenti:

1. Autorizzazione n.101 del 11.02.1981 per *“lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria alla porzione di fabbricato”*
2. Concessione edilizia n.303 del 28.09.1981 per *“costruzione muretto di recinzione in cotto alto 80 cm, largo 30 cm con sovrastante cancellata di metri 2 e per riattare androne carraio lungo via Brofferio così come da progetto allegato”*
3. Autorizzazione variante n.148 del 01.03.1982 per i *“lavori di completamento dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e per nuovi lavori di demolizione e sostituzione di solette (in due camere) e per spostamento di scala di servizio nel fabbricato”.*

4. Autorizzazione n.1148 del 15.11.1983 per *“ottenere l’approvazione della scelta della tinta relativa alla facciata dello stabile”*

Non è risultata la presenza di altre pratiche edilizie oltre a quelle indicate nell’elenco, né nell’Archivio storico, né nell’Archivio degli Uffici dell’Urbanistica che conserva le pratiche successive al 1990, come da ricerca eseguita dagli Uffici Comunali.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità per l’immobile di cui in oggetto, come da riscontro pervenuto dagli Uffici con email del 31.10.2024, di xxxxxxxxxxxx.

E’ risultata unicamente la presenza di una visita tecnica di controllo dei tecnici del Comune di Asti per abitabilità per i lavori autorizzati con permessi n.101 del 11/2/1981 e n.148 del 1/3/1982, datata 01/02/1984 che la CTU ha reperito nell’Archivio Storico, in cui si cita anche la relazione dell’Ufficiale Sanitario del 03.10.1983, al quale non è però seguita l’emissione di nessun Certificato di Agibilità da parte del Comune, che è rimasto in stato di *“bozza non rilasciata”* per la mancanza della seguente documentazione, come si legge dalla minuta allegata al documento:

- *“atto di impegno per non indennizzo”* (di cui si relaziona a pagina 20) e 66) della perizia e la cui richiesta da parte del Comune per la stipula da parte del proprietario di un atto notarile registrato e trascritto a *“non richiedere maggiore indennizzo per le opere da eseguirsi in caso di esproprio trattandosi di intervento su un immobile vincolato al tempo dal vigente PRGC a scuola”*. è riportata all’Allegato F),
- atto di proprietà,
- collaudo statico
- dichiarazione per destinazione dei vani ad ultimazione dei lavori.

I tecnici del Comune di Asti riferiscono verbalmente che allo stato attuale tale atto di impegno “non dovrebbe” essere più pertinente, poiché ad oggi l’area non è più vincolata a scuola, secondo l’attuale PRGC.

La scrivente non ha comunque ricevuto nessuna risposta scritta al presente quesito, richiesto in forma scritta con Pec del 24/11/24 e neanche si è avuto preciso riscontro in merito durante l’appuntamento del 19.02.25 richiesto ai tecnici xxxxxxxx/ Xxxxxxxx e pertanto non può esprimersi in merito ad una eventuale analoga richiesta.

**PREMESSA**

Eseguire la verifica urbanistica di questo fabbricato si è rivelata un'operazione particolarmente complessa. Oltre a essere soggetto a vincolo ai sensi della Legge 1089 del 1° giugno 1939, **l'immobile presenta difformità significative**, presumibilmente realizzate dalla Proprietà nel corso delle ultime operazioni di manutenzione.

La complessità non riguarda solo la presenza attuale del vincolo, ma anche il fatto che quest'ultimo sia stato imposto nel 2006, probabilmente successivamente all'esecuzione delle opere difformi, determinando così una casistica particolarmente articolata e complessa.

A queste problematiche si aggiungono le specificità catastali evidenziate nel Quesito 6) e gli ulteriori vincoli riportati in perizia nel corrispondente quesito a pagina 70.

Si segnala, inoltre, che la scrivente ha ricevuto limitato supporto dagli uffici comunali nella definizione dello stato delle difformità. È stato infatti riferito che la questione coinvolge pareri legali non rientranti nelle competenze degli uffici stessi, nel caso per esempio dell'atto di impegno al tempo richiesto di cui a pagina 20) paragrafo 7.

Di conseguenza, la CTU ha proceduto in autonomia alla verifica della normativa edilizia e legislativa, approfondendo la casistica specifica e interfacciandosi anche con la Sovrintendenza per rispondere al quesito peritale. Le valutazioni si sono basate quindi sulle limitate indicazioni ricevute dagli uffici, fermo restando che non si escludono future interpretazioni differenti da parte dell'amministrazione comunale, la quale, ad oggi, non ha fornito riscontri ai quesiti posti con PEC del 24/11/2024.

Pertanto, nella complessa trattazione che segue, la CTU ha riportato tutte le problematiche rilevate sull'immobile affinché siano pienamente a conoscenza dell'Ill.mo G.E., delle Parti e dell'aggiudicatario. Si precisa che eventuali aspetti non ancora definiti non derivano da carenze di stesura della perizia, ma dalla mancanza di indicazioni esaustive da parte degli uffici competenti. Di queste specificità e incognite si terrà conto nella successiva valutazione dei beni.

ANALISI DELLA CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI

Alla luce della ricerca dei precedenti edilizi effettuata dagli uffici comunali e dallo studio di tutta la documentazione si relaziona che l'ultimo precedente edilizio per l'immobile, con il quale effettuare i confronti con lo stato di fatto per determinare la conformità con le autorizzazioni, è l'Autorizzazione in



variante n.148 del 01/03/1982 per i *“lavori di completamento dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e per nuovi lavori di demolizione e sostituzione di solette in due camere e per spostamento di scala di servizio nel fabbricato”*.

Dopo aver eseguito i rilievi di tutti i piani del fabbricato, che vengono riportati dalla CTU all'Allegato A) Elaborati grafici ed aver confrontato lo stato rilevato dalla Scrivente, con il progetto autorizzato sopra citato sono emerse le seguenti difformità, distinte in paragrafi successivi a seconda della loro tipologia e della loro collocazione:

ESTERNI

- Si rileva una diversa angolazione di un tratto delle murature esterne su Via Brofferio e sul lato cortile interno rispetto a quanto indicato nell'autorizzazione n. 148/1982 e nell'autorizzazione originaria n. 101/1981.

L'angolazione di questi tratti di muratura risulta errata nei progetti un tempo depositati, poiché un tratto è stato rappresentato con un'inclinazione molto maggiore rispetto alla realtà.

Dal momento che la muratura perimetrale portante, confinante con la via pubblica *Via Brofferio* ed il cortile interno, non ha mai potuto modificare il proprio tracciato in quanto strutturalmente “portante”, si può presumere che si tratti di un errore materiale nella rappresentazione grafica effettuata dal tecnico dell'epoca.

Ciò sarebbe attribuibile alle modalità di misurazione e di rilievo manuale utilizzate al tempo, le quali, inevitabilmente, risultavano meno precise rispetto agli strumenti di misurazione digitale oggi disponibili ed utilizzate dalla CTU.

- PIANO TERRA: Le finestre e le bucatore al piano terra sono corrispondenti all'autorizzato, fatta eccezione per la porta al civico n. 36 dietro la quale non si sa se è stato realizzato il muro, esternamente comunque non è stata fatta alcuna modifica.
- PIANO PRIMO: sul lato verso cortile interno, in corrispondenza del disimpegno davanti alla camera 2, una finestra è stata chiusa dall'interno con creazione di nicchia. E' stata lasciata la persiana sulla facciata come continuità visiva.
Sul lato verso via Brofferio è stata chiusa anche una finestra in corrispondenza della scala di accesso al piano primo accanto al soggiorno. E' stata lasciata dal lato esterno del muro sulla facciata, la persiana come continuità visiva.
- PIANO SOTTOTETTO: è stato creato un abbaino con affaccio su via Brofferio, per il locale sottotetto, che nelle pratiche autorizzate non compare.

INTERNI

- Nella planimetria riportata alla Foto 19-20) a pagina 56 della relazione tecnica, nella parte tratteggiata con tratteggio rosso, che contraddistingue le solette rifatte con autorizzazione

n.148/1982, si rileva il diverso tracciamento della scala che va al piano primo rispetto a quanto autorizzato e la presenza nella realtà di una scala di accesso al sottotetto che non è indicata nell'autorizzazione.

- Al piano terra, creazione di 2 nicchie (una nella dispensa ed una nell'antibagno sotto la scala) che non erano indicate nello stato di fatto autorizzato dell'epoca.
- Al piano terra, diversa distribuzione dei locali in prossimità dei quali sono state rifatte le solette con trasformazione di bagno in dispensa.

Creazione di un bagno con antibagno sotto la scala con altezza non a norma di legge.

- Al piano terra, spostamento di una tramezzatura nel vano scala principale con creazione di nicchia lato scala e non lato soggiorno. Trattasi di muratura di tamponamento.
- Al piano terra creazione di apertura passante tra i due locali sala 1 e sala 2, ove era presente una tramezzatura non portante.

- Al piano primo chiusura di 2 finestre, una in prossimità della scala nel soggiorno lato via Brofferio e l'altra sul balcone verso cortile interno.

Per entrambe le bucatore, che sono state chiuse dall'interno, sono state mantenute le persiane sul fronte esterno.

- Al piano primo nei locali con le solette rifatte (sul lato nord ovest del fabbricato) diverso tracciamento dei locali (creazione di disimpegno prima del bagno e diversa distribuzione interna di camera e disimpegno) con diverso tracciamento della scala, che arriva dal piano terra.

Scala di accesso al sottotetto che non è indicata nell'autorizzazione, non si sa se per errore o per mancata autorizzazione.

- Al piano primo diverso tracciamento del bagno centrale rispetto alla manica del fabbricato con realizzazione del disimpegno verso il lato cortile e non verso via Brofferio con relativo ribassamento interno.
- Al piano primo diverso tracciamento del bagno verso sud ovest con eliminazione dell'antibagno e creazione di nicchie per doccia e vasca.
- Al piano sottotetto: creazione di spazio non abitabile per le ridotte altezze interne, utilizzato come deposito con creazione di abbaino sovrastante, che non risulta nelle pratiche autorizzate.

ALTEZZE INTERNE DEI LOCALI CON SOLETTE RIFATTE

Si riportano a seguire anche le differenze riscontrate circa le altezze interne, rispetto al progetto autorizzato.

Piano terra

- torizzato, come si ve
u documento non ben

ASTE
GIUDIZIARIE®
al piano primo nell'aut

- ASTE GIUDIZIARIE®
n, in realtà è 277

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

cesso per le motivazioni di indisponibilità di a



ASTE GIUDIZIARIE®
scala esterna più stretta.

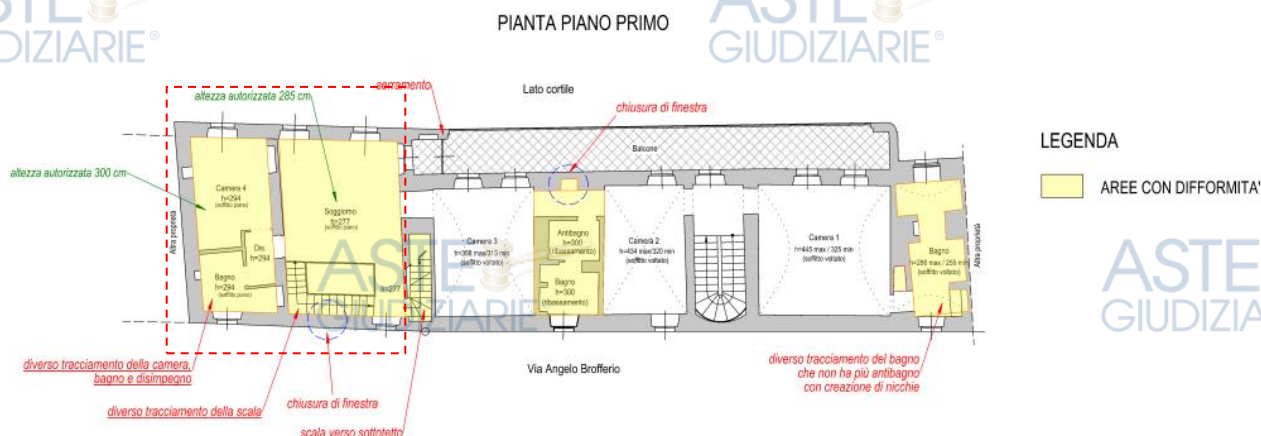


Foto 20: Evidenziazione delle difformità sul piano primo



Foto 21: Evidenziazione delle difformità sul piano sottotetto (si precisa che il piano sottotetto non compare in nessun elaborato autorizzato pertanto è indicato interamente in difformità)

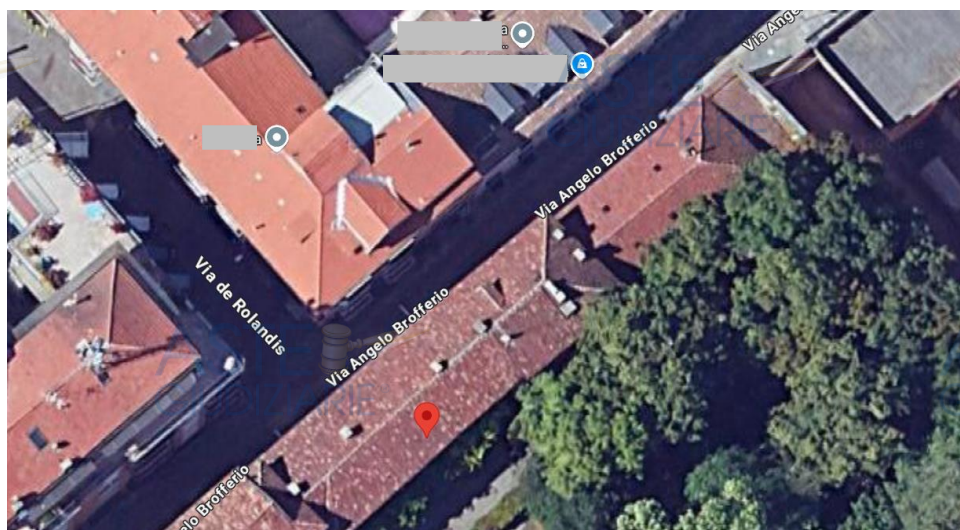


Foto 22: Vista aerea in cui si vede l'abbaino realizzato sulla falda lato via Brofferio

A seguire viene poi riportato il confronto fra la situazione autorizzata con Autorizzazione n.148/1982 ed il rilievo di stato di fatto eseguito dalla CTU, riportando in "blu" il rilievo dello stato di fatto ed in "verde" la situazione autorizzata Aut. 148/1992.

Si evidenzia che il rilievo eseguito dalla CTU è stato eseguito con strumentazione digitale, quindi molto più preciso del rilievo manuale del 1982, pertanto alcune differenze, legate per esempio agli orientamenti od ad una minore precisione del rilievo de 1982, sono chiaramente insite nella differente tipologia di misurazione.

CONFRONTI TRA LA TAVOLA AUTORIZZATA AUT. VARIANTE 148/1982 CON RILIEVO STATO DI FATTO

In questa rappresentazione sono stati confrontate le planimetrie di rilievo eseguito dalla CTU (in blu) con la planimetria autorizzata (in verde) con le approssimazioni spiegate nel paragrafo

PIANO TERRA



Foto 23: Evidenziazione delle difformità sul piano terra

PIANO PRIMO

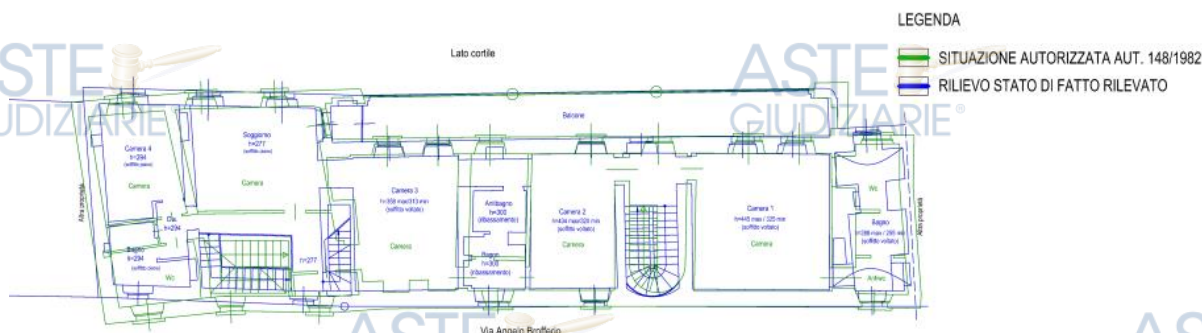


Foto 24: Evidenziazione delle difformità sul piano primo

NOTA: Non si riporta in questa rappresentazione il piano sottotetto in quanto nel progetto autorizzato non compare in nessun elaborato, pertanto è indicato interamente in difformità.

ULTERIORI PRECISAZIONI SULLA VERIFICA URBANISTICA

1) RECINZIONE DEI LOTTI

La CTU rileva che è stata ritrovata una pratica edilizia Concessione edilizia n.303 del 28.09.1981 per *“costruzione muretto di recinzione in cotto alto 80 cm, largo 30 cm con sovrastante cancellata di metri 2 e per riattare androne carraio lungo via Brofferio così come da progetto allegato”* che prevedeva la costruzione di un muretto in cotto, che in effetti non è stato realizzato. È stata unicamente apposta una rete in plastica/metallica con cancello di chiusura, come è stato verificato sul posto e come si vede nelle foto 9) e foto 7) della Documentazione Fotografica.

Pertanto nella pratica di regolarizzazione dovrà essere inserita anche la situazione di aggiornamento relativa alle chiusure (rete metallica e cancello), considerando che in data 04/09/2006 è stato apposto sul fabbricato e sui lotti il vincolo di tutela con Decreto Direzione Regionale trascritto in data 30.05.2007 reg.gen. 6999 reg.part. 4363 *“articolo 15 del decreto legislativo 42/2004 Codice dei Beni culturali e del paesaggio, articolo 2659 del codice civile”* e pertanto le autorizzazioni riferite ai materiali ed agli interventi potrebbero essere più restrittive, rispetto alla Concessione 303/1981, in quanto si tratta ad oggi di opere su beni vincolati al parere della Soprintendenza.

Alla luce di quanto sopra, non si esclude che l'autorizzazione, previo parere degli organi competenti, possa non essere concessa nella sua attuale realizzazione, considerando l'apposizione del vincolo di tutela introdotto nel 2006, assente al momento della precedente autorizzazione. Tale circostanza potrebbe comportare costi aggiuntivi per adeguamenti e ripristini.

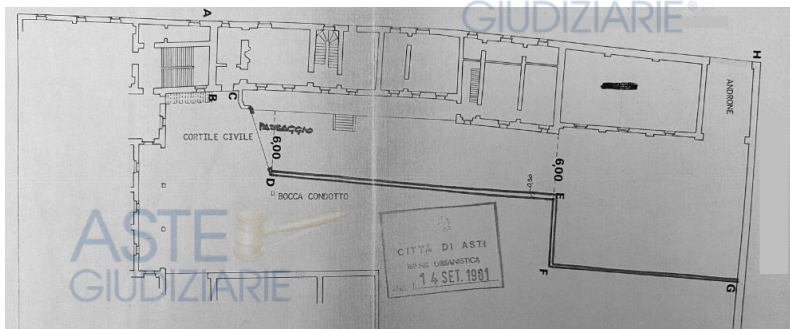


Foto 25: Evidenziazione del muretto che doveva essere realizzato da progetto Conc. 303/1981

2) MANCANZA DI PRATICHE EDILIZIE PER I DUE VANI IN CORPO STACCATO

Dall'analisi dei precedenti edilizi non è risultata nessuna pratica edilizia avente per oggetto l'androne esistente a confine con la particella 6661 del Fg.77 (trasformato ad oggi in magazzino) e per il locale magazzino adiacente. Questi due vani sono situati in *“corpo staccato”* rispetto al fabbricato principale ma sono siti sempre nella stessa particella catastale Fg.77 part.708 e sono



individuati dal tratteggio rosso nella planimetria che segue. Come si vede in planimetria esiste infatti un'unità immobiliare, che è collocata tra le due porzioni e che è di altra proprietà ed esclusa dalla procedura.

Si rileva che sull'atto di provenienza del Notaio Xxxxxx del 28.04.1981 Rep. 17615/9900 essi erano descritti nel 1981 come *"due porticati in corpo staccato"*, pertanto evidentemente qualche intervento per trasformarli nell'attuale conformazione è stato realizzato, in quanto sono descritti genericamente come porticati.

Non essendo presenti pratiche edilizie, non è ad oggi accertabile se tali vani sono autorizzati/autorizzabili o se debbano essere sottoposti a rimissioni in pristino o demolizioni.

Dal momento che anche le altre opere in difformità devono essere sottoposte al parere vincolante della Soprintendenza e successiva istruttoria del Comune, anche questi vani dovranno essere inseriti nel medesimo parere che individuerà quali opere saranno sanabili e quali eventualmente dovranno essere rimessi in pristino e/o demolite.

Inoltre in merito a questi locali si ravvisano delle evidenti incongruenze con le planimetrie della Concessione 303/1981 che non rendono possibile accertare quale fosse la loro conformazione in passato, perché sono state rilevate delle incongruenze di rappresentazione e pertanto si rimanda all'esito dell'istruttoria del Comune con parere vincolante della Soprintendenza per accertare se tali vani risultino di fatto sanabili o meno.

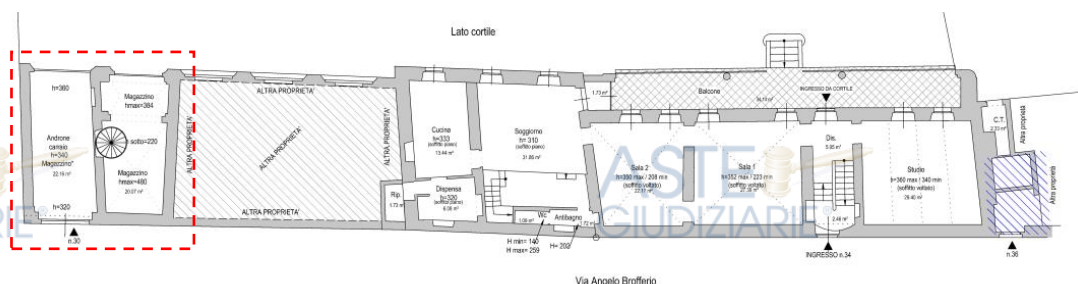


Foto 26: Nella planimetria si vedono l'androne ed il magazzino che non sono adiacenti al resto dell'immobile in quanto c'è una proprietà adi terzi collocata fra le due porzioni

VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

Dopo aver eseguito tutti gli accertamenti, i rilievi ed i confronti, in seguito a colloquio con gli uffici comunali è emerso che **la verifica di conformità urbanistica di questo immobile ricade in una casistica molto complessa in quanto il fabbricato è tutelato dalla Soprintendenza ai sensi della Legge 1089/1939 del 01/06/1939.**

L'immobile oggetto di procedura è infatti un *"Lotto di tipo A in aree di conservazione"* (lotti occupati da immobili vincolati ai sensi della legge 01/06/1939 n°1089), come si apprende dalla scheda di PRGC (Allegato 3) e dal certificato di destinazione urbanistica del Comune di Asti (Allegato 9).

Si evidenzia che la Legge 1089 del 1° giugno 1939, intitolata *"Tutela delle cose d'interesse artistico e storico"*, si occupa della protezione e vincolo di beni immobili e mobili considerati di interesse storico, artistico e culturale.

In particolare, per quanto riguarda gli immobili, questa legge vincola le seguenti tipologie di beni:

Immobili di interesse storico e artistico:

- Edifici, palazzi, chiese, castelli, ville, teatri e qualsiasi costruzione che abbia un valore storico o artistico.
- Immobili appartenenti a periodi storici rilevanti o costruiti con tecniche o materiali particolari.

Aree di particolare interesse paesaggistico o storico:

- Ville, giardini, parchi e altri beni immobili considerati di interesse paesaggistico.
- Aree archeologiche o di rilevanza storica.

Immobili connessi alla memoria storica o culturale:

- Luoghi che hanno avuto un ruolo significativo nella storia o che sono legati a eventi o personalità di rilievo.

Complessi monumentali e loro pertinenze:

- Gruppi di edifici che costituiscono un insieme architettonico o artistico rilevante.
- Pertinenze come cortili, piazze e altre aree accessorie che arricchiscono il valore dell'immobile principale.

La normativa, che è stata successivamente integrata e parzialmente sostituita dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs.42/2004), prevedeva in particolar modo anche l'obbligo per i proprietari di beni di interesse storico e artistico di sottoporli al controllo e alla tutela dello Stato italiano.

Tale circostanza, come riferito dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Asti arch. xxxxxx e geom. xxxxxxxx, **non rende possibile oggi fornire un preciso riscontro sui costi e sulle modalità di regolarizzazione delle difformità rilevate per il fabbricato, descritte nell'elenco eseguito dalla CTU riportato a pagina 53) e definire se le difformità rilevate saranno complessivamente sanabili od al contrario soggette "in toto od in parte" a demolizione/rimessa in pristino.**

Infatti, come riferito dai tecnici comunali e secondo quanto è prescritto dalla normativa locale in possesso degli Uffici, il Comune di Asti è tenuto ai sensi della suddetta normativa ad inviare alla Soprintendenza copia della richiesta di sanatoria, prima di accettare la presentazione di qualunque altra istanza sul fabbricato da parte del proprietario, attuale o futuro, dell'immobile *"vincolato"* ai sensi della suddetta normativa e tale parere della Soprintendenza è strettamente vincolante per definire

quali siano le opere in effetti sanabili e definire i relativi costi e sanzioni.

Gli uffici della Soprintendenza, nel caso di opere eseguite in difformità, che siano in contrasto con il valore storico dell'immobile, possono disporre la **remissione in pristino** delle opere non rispondenti alle caratteristiche di pregio del fabbricato, con indicazione nell'ambito di questo parere vincolante, di **quali siano le opere non sanabili perché in contrasto con il valore storico- artistico dell'immobile e quindi da demolire o da rimettere in pristino e determinando le relative sanzioni pecuniarie per le opere da considerarsi invece come conservabili e quindi sanabili.**

Alla luce di quanto sopra esposto, **gli Uffici del Comune di Asti riferiscono che non possono in alcun modo, allo stato attuale, determinare gli importi delle sanzioni pecuniarie dovute per la sanatoria e determinare quali siano le opere eventualmente non sanabili perché in contrasto con il valore storico-artistico dell'immobile, in quanto da individuarsi nel suddetto parere vincolante.**

Tali importi – come riferito dai tecnici comunali potranno essere calcolati solo successivamente al rilascio del parere vincolante della Soprintendenza, che non può essere richiesto direttamente dal professionista, ma viene richiesto esclusivamente dal Comune alla Soprintendenza, come parere endoprocedimentale fra Enti pubblici.

Il rilascio di tale parere da parte della Soprintendenza è inoltre subordinato alla presentazione dell'effettiva richiesta di sanatoria, operazione che sarà effettuata dal Comune stesso.

Pertanto, **questa procedura potrà essere avviata in concreto solo dall'eventuale aggiudicatario, il quale dovrà presentare agli Uffici del Comune di Asti l'istanza di sanatoria per le opere in difformità rilevate.**

Il progetto, con tutta la documentazione a corredo, verrà poi inoltrato dal Comune alla Soprintendenza per l'ottenimento delle relative autorizzazioni e per la determinazione delle sanzioni connesse, ciò per quanto concerne la compatibilità paesaggistica del bene vincolato.

La CTU ha verificato con lo studio della normativa che nel caso degli immobili vincolati la **compatibilità delle opere in difformità deve essere sempre comunque verificata su due distinti piani:**

1) Compatibilità paesaggistica

La Soprintendenza deve valutare se le opere sono compatibili con il vincolo tutelato e nel caso di immobili sottoposti a vincolo, **le opere non compatibili sono soggette a rimozione.**

2) Compatibilità urbanistica

Le opere devono essere conformi alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della richiesta di sanatoria ed a quelle vigenti al momento della loro realizzazione.

Se le opere non sono conformi, la sanatoria non è a priori possibile e quindi tali opere non sono inseribili - già con sicurezza - nelle difformità per le quali si richiede parere vincolante alla Soprintendenza di cui al punto 1).

Nel caso in esame, alcune delle difformità rilevate dalla CTU nel fabbricato si rilevano non conformi alla compatibilità urbanistica e sono le seguenti:

- ✓ Creazione di bagno nel sottoscala con relativo antibagno per la presenza di altezze inferiori alla norma di legge.

L'antibagno ha altezza interna pari a 202 cm ed il bagno ha altezza massima pari a 259 cm e minima di 140 cm.

In questo caso la mancata rispondenza ai requisiti di legge (nello specifico rispondenza alla normativa igienico sanitaria) fa sì che **questa opera sarà sicuramente da rimettere in pristino, con l'eliminazione di bagno ed antibagno**, che non rispettano la normativa di legge, oppure esse dovranno essere opere da considerarsi nell'ambito delle operazioni di manutenzione dell'immobile, che prevedranno la **modifica del tracciamento dei locali** in modo che siano rispondenti a normativa, in quanto ogni locale deve rispettare le altezze minime ed i requisiti aero-illuminanti di legge.

Pertanto per questi locali (bagno ed antibagno) è certo che non vi sia ad oggi la compatibilità urbanistica, prima di quella paesaggistica, e pertanto sin da ora è certo che essi debbano essere rimossi.

Per quanto riguarda invece **le rimanenti difformità, sotto elencate** in un breve riassunto, **la Soprintendenza dovrà valutare se essi sono compatibili con il vincolo tutelato e determinare se le difformità risultino sanabili o meno, anche in funzione degli aumenti volumetrici che in centro storico non sarebbero ammessi**:

1. Modifiche nei due servizi igienici al piano primo,
2. Movimenti nella quota dei solai esistenti sul lato nord ovest dell'immobile che sono stati oggetto di rifacimento, ma con quote diverse da quanto indicato nel progetto autorizzato,
3. Diverso tracciamento della scala di accesso al piano primo, sul lato nord ovest dell'unità abitativa,
4. Diverso tracciamento dei locali sul lato nord ovest del fabbricato,
5. Creazione di nicchie nel bagno,
6. Chiusura dall'interno di due finestre,
7. Realizzazione di scala di accesso al piano sottotetto,
8. Recupero del sottotetto esistente con locale di sgombero riscaldato,
9. Creazione di abbaino sulla falda del tetto lato di via Brofferio,
10. Modifiche sui due vani in corpo staccato, dei quali non sono state rinvenute pratiche edilizie, come indicato a pagina 59).

Se tali opere saranno riconosciute dalla Soprintendenza come "compatibili con il vincolo tutelato", verrà a seguire quantificata una sanzione pecuniaria, ad oggi non determinabile, in caso contrario

verrà imposta la remissione in pristino delle opere eseguite, con relativi costi a carico del richiedente o del futuro aggiudicatario.

Dal momento che le modifiche operate sull'immobile sopradescritte configurano, come rilevato dai tecnici comunali, un incremento di superficie e volume, la sanatoria da presentarsi sarà, secondo quanto riferito dalla geom. XXXXXXX, un "piano di recupero a sanatoria per ristrutturazione edilizia" e per i suddetti aumenti di volume e superficie, dovranno essere versati i corrispondenti oneri (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione).

Gli importi, corrispondenti agli oneri da versarsi, ad oggi non sono determinabili per le motivazioni già sopra indicate, poiché sono legati all'individuazione delle opere che la Soprintendenza può indicare di rimettere in pristino e quindi da demolire, od al contrario può indicare di poter conservare pagando le corrispondenti sanzioni.

A questo proposito si precisa che anche le eventuali demolizioni e/o ripristini sono sempre a carico del richiedente della sanatoria, con i relativi costi, come anche le eventuali implicazioni civili e penali delle opere eseguite in contrasto con la normativa di Legge per gli immobili vincolati.

Per quanto riguarda il diverso allineamento di Via Brofferio, rilevato dalla CTU rispetto agli elaborati progettuali dell'epoca, i tecnici comunali concordano con la CTU nel ritenere che si tratti di un mero errore materiale del tecnico dell'epoca, che aveva redatto il progetto ed i rilievi nel 1982.

Quest'ultimo, non disponendo di strumentazione di misurazione digitale, aveva effettuato al tempo un rilievo manuale poco preciso nell'angolazione del fabbricato e nella restituzione grafica degli ambienti.

Tale conclusione è supportata dal fatto che la muratura perimetrale portante del fabbricato, confinante con Via Brofferio, non ha evidentemente mai subito alcuna modifica, in quanto visibile ed a contatto con la pubblica via.

Ciò è confermato dalla tipologia stessa della struttura, che è una muratura portante a confine con la pubblica via. Stesso ragionamento è stato eseguito per il corrispondente tratto di muratura portante verso il cortile interno.

Per quanto riguarda le **diverse destinazioni** si segnala una centrale termica dal lato del cortile che non è autorizzata secondo il progetto del 1982 (Autorizzazione n.148/1982) ma trattandosi di un locale tecnico, a detta dei tecnici istruttori del Comune, questa modifica non dovrebbe rilevare delle problematiche, in quanto trattasi di locale tecnico, fatta salva la rispondenza di legge alla normativa degli impianti, che resta da verificarsi.

Per quanto riguarda invece la porta identificata al civico n.36, dal momento che il Sig. XXXXXXX ha riferito, come da dichiarazione riportata all'Allegato I) - anche alla presenza di xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxx xxxx Dott. XXXXX - di non avere la disponibilità ad oggi all'accesso, né la disponibilità

delle chiavi del locale, per la presenza di una scrittura privata trascritta riportata all'Allegato F), non è stato possibile verificare durante il sopralluogo eseguito con xxxxxxxxx, se il muro indicato nell'atto sia in effetti stato realizzato dietro alla porta, in quanto non è stato possibile accedervi.

Si rimanda per questo aspetto alla scrittura privata riportata integralmente all'Allegato F) in cui si cita:



RIASSUNTO ITER PROCEDURALE PER SANATORIA, CON EVENTUALI DEMOLIZIONI E RIMESSE IN PRISTINO E PARERE VINCOLANTE SOPRINTENDENZA

L'iter della procedura per richiedere la sanatoria dell'immobile per l'eventuale aggiudicatario sarà quindi il seguente:

1) Presentazione di relazione tecnica e documentazione per la richiesta sanatoria:

- Preparare una relazione tecnica a cura di un professionista abilitato,

- Presentare planimetrie, fotografie e una descrizione dettagliata delle opere realizzate in difformità, che sono quelle indicate dalla CTU in questa relazione tecnica, con il rilievo dell'immobile già eseguito.

2) Presentazione della domanda:

- Richiedere il PDC in sanatoria od in questo caso – come riferito dagli uffici - il piano di recupero in sanatoria presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Asti.
- Contestualmente dal Comune verrà presentata un'istanza di autorizzazione paesaggistica in sanatoria alla Soprintendenza per ottenere il parere vincolante.

3) Valutazione della Soprintendenza:

La Soprintendenza esamina l'impatto delle opere sul bene vincolato e potrà richiedere ulteriori documenti o indicare modifiche o demolizioni per ripristinare lo stato dei luoghi.

4) Rilascio di pareri e decisioni:

- **Parere favorevole:** Se le opere in difformità sono giudicate compatibili, la Soprintendenza rilascia l'autorizzazione.
- **Parere negativo:** Le opere devono essere rimosse e i luoghi ripristinati.

5) Pagamento delle sanzioni:

- Pagamento di una **oblazione** per sanare le irregolarità edilizie.
- Eventuali **sanzioni paesaggistiche**, calcolate in base alla gravità della difformità.

I costi presunti saranno i seguenti:

- **Onorario del tecnico:** Variabile, dipende dalla complessità dell'intervento. In questo caso trattasi di piano di recupero in sanatoria, che prevede anche eventuali convenzioni notarili pertanto devono essere considerati anche questi costi aggiuntivi per tutti i professionisti coinvolti (pratiche edilizie, catastali e strutturali, etc.)
- **Oblazione edilizia:** Determinata dagli Uffici del Comune in base al valore del bene e al tipo di abuso.
- **Sanzioni paesaggistiche:** Stabilite dal Codice dei Beni Culturali (art. 167 del D.Lgs. 42/2004) e possono essere pari al danno arrecato o al profitto ottenuto, secondo lo schema che segue:

- **Interventi realizzati senza autorizzazione o in difformità da essa:**

La sanzione pecuniaria è calcolata tenendo conto del **danno arrecato al bene paesaggistico** e del **profitto conseguito** a seguito dell'intervento non autorizzato.

È previsto un **importo minimo di € 6.000**, a meno che il danno non sia dichiarato lieve.

- **Riduzione della sanzione per danni lievi:**

Se l'opera non ha arrecato un danno significativo al paesaggio, l'importo può essere ridotto a un **minimo di € 2.000**.

Questa valutazione è effettuata dalla **Soprintendenza** o dagli organi competenti.

- **Compatibilità paesaggistica e sanatoria:**

La sanzione è condizione necessaria per ottenere la **sanatoria paesaggistica**, possibile solo se l'opera è compatibile con i vincoli paesaggistici esistenti. L'entità dell'importo varia in base alla gravità dell'intervento e all'impatto sull'ambiente circostante.

- **Importi massimi:**

Il Codice non stabilisce un tetto massimo fisso per le sanzioni, poiché esse devono essere proporzionate al danno o al profitto ottenuto dall'opera non autorizzata. La valutazione è lasciata alla discrezione degli enti competenti (come la **Soprintendenza**) in relazione al caso specifico.

- **Eventuali demolizioni e ripristini:** Se dalla Soprintendenza verranno prescritti eventuali demolizioni e/o ripristini, i costi per l'esecuzione delle opere di demolizione e/o ripristino saranno a completo carico del proprietario/aggiudicatario.

RICHIESTA DELL'AGIBILITA'

Per quanto concerne l'agibilità, si rileva che ad oggi l'immobile ne è sprovvisto, pertanto alla fine della sopraindicata sanatoria e dopo le eventuali remissioni in pristino o demolizioni, potrà essere richiesta l'agibilità per l'immobile con la presentazione di tutti i certificati di conformità degli impianti e di tutti i documenti ordinariamente richiesti.

Si rammenta inoltre che per quanto concerne l'impianto di riscaldamento risulta funzionante solo una parte di esso, pertanto ai fini dell'agibilità il sistema dovrà essere ripristinato con sostituzione della caldaia e delle altre parti eventualmente rotte, in modo da avere le certificazioni di conformità di tutti gli impianti, con relativi costi per le messe a norma.

Si relaziona che all'epoca della ristrutturazione del 1982 l'agibilità non era stata rilasciata perché era stato richiesto un atto di impegno che doveva essere stipulato e trascritto dal Sig. XXXXXXXX, che al tempo non è mai stato stipulato in cui si diceva che *"il proprietario si impegna nei confronti del Comune di Asti nel caso di esproprio del fabbricato vincolato in piano regolatore comunale generale, oggi vigente, a scuola, a non richiedere la valutazione e il rimborso delle opere di cui alla domanda n. 38981 del 13.11.1980 per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria"* [documento datato 10.02.1989 a firma XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX].

La scrivente ha chiesto riscontro per questa tematica ma i tecnici comunali, riferiscono che non è stato appurato se tale atto non debba ancora ad oggi essere nuovamente redatto, per il rilascio della suddetta agibilità. Dal momento che però nella richiesta di atto da stipulare si fa menzione di un vincolo relativo a "scuola", attualmente non più presente nell'attuale PRGC, si presume che tale atto non debba più essere richiesto. Tuttavia, trattandosi di una questione legale, il Comune, come riferito durante l'appuntamento, ad oggi non si esprime in merito.

Tale riscontro è stato richiesto dalla scrivente anche in forma scritta mediante Pec del 24/11/24, con richiesta di risposta scritta, come indicato a pagina 69 della relazione tecnica. Ad oggi, tuttavia, tale riscontro non è pervenuto.



CONCLUSIONI FINALI

Riassumendo quindi quanto sopra relazionato in dettaglio ed in seguito ai diversi colloqui con gli uffici comunali trattasi di immobile con importanti e rilevanti opere in difformità, eseguite su un bene ad oggi vincolato [Decreto provvedimento di tutela del 04.09.2006, registrato in data 30.05.2007 Reg. gen. 6999 part. 4363].

Ad oggi non è possibile quantificare gli importi delle sanzioni da corrispondere per le difformità rilevate, per le motivazioni indicate dai tecnici comunali e **non è possibile definire a priori se la Soprintendenza indicherà alcune opere eseguite in assenza di autorizzazione come opere da demolirsi in quanto non sanabili ed in contrasto con il valore storico dell'immobile,** in quanto l'ente non rilascia pareri se non all'interno di un iter procedurale presentato dal Comune, in seguito a presentazione di effettivo progetto.

Pertanto ad oggi non è possibile accertare se le opere in difformità saranno in toto sanabili o solo in parte perché l'esito dipende dal parere della Soprintendenza e dalla successiva istruttoria Comunale.

La CTU inoltre rileva che gli Uffici riferiscono che le opere oggetto di sanatoria possono essere inserite in un *"piano di recupero per opere di ristrutturazione edilizia"* ma a rigore ed in seguito a verifica normativa eseguita dalla CTU è emerso che **ad oggi sul fabbricato secondo l'attuale normativa non sono ammesse opere che eccedono la manutenzione straordinaria e pertanto la CTU esprime dubbi in merito, in quanto l'orientamento degli uffici potrebbe essere oggetto di una diversa interpretazione anche alla luce del fatto che si è appreso dallo studio della norma e da un approfondimento eseguito che le opere in "parziale difformità" nel caso di un bene tutelato vengono assimilate ad opere in totale difformità, con le relative sanzioni civili e penali.**

La CTU non avendo competenza strettamente legale ma tecnica, riferisce quanto appreso all'Ill.mo GE ed alle Parti, per le valutazioni e gli approfondimenti legali del caso, riportando l'estratto della sentenza citata.

Sentenza della Cassazione penale n. 16392 del 2010 che fa riferimento a *"ogni difformità dal progetto, anche se di minima rilevanza"* Si legge, infatti, nella sentenza *"Deve ricordarsi, però, che - ai sensi del [D.P.R. n. 380 del 2001, art. 32, comma 3](#) - per gli interventi eseguiti in zone assoggettate a vincolo paesaggistico, nel caso in cui l'opera sia difforme da quella autorizzata con il permesso di costruire, non c'è spazio per l'applicazione della meno grave fattispecie di cui all'art. 44 cit., lett. a), poiché ogni difformità dal progetto, anche se di minima rilevanza, costituisce abuso punito ai sensi dell'art. 44, lett. c), dello stesso T.U. (vedi Cass, Sez. 3: 23.5.1997, Ciotti; 31.1.1994, n. 2733, Paolillo)".*



La scrivente CTU terrà conto anche di questa incognita nella valutazione del bene in quanto non è purtroppo ad oggi determinabile una cifra precisa per le spese da sostenersi da decurtare all'importo di stima, in quanto in essa dovrebbero essere considerate tutte le spese per sanzioni pecuniarie, oneri/costo costruzione da versarsi per l'ampliamento e cambi di destinazione, parcelle dei professionisti, etc., che non sono definibili a priori.

Allo stesso modo non sono determinabili quali elementi verranno individuati come non sanabili con le relative demolizioni /rispristini con relative specifiche civili e penali, pertanto verrà valutata una percentuale di decremento per il valore dell'immobile, tenendo conto che queste variabili non sono purtroppo in alcun modo accertabili a priori e che incidono però in maniera importante sulla valutazione commerciale del bene.

DIRITTO DI PRELAZIONE

Si rileva inoltre che, dal momento che l'immobile è vincolato ai sensi della Legge 1089 del 1° giugno 1939, con vincolo apposto in data 04/09/2006 con Decreto della Direzione Regionale con trascrizione del 30/05/2007 Reg.gen.6999 Reg.part.4363, prima del decreto di trasferimento dovrà esserne data comunicazione alla Soprintendenza per verificare se la Soprintendenza e lo Stato intende esercitare il diritto di prelazione sul bene, infatti la Legge 1089 del 1° giugno 1939, che si è più volte citata nella relazione, recepita ed ampliata dal D.Lgs 42/2004, e che vincola il fabbricato oggetto di questa esecuzione immobiliare, introduce un diritto di prelazione per lo Stato e altri enti pubblici su beni di interesse storico, artistico e culturale sottoposti a tutela, secondo l'iter procedurale sotto riassunto:

Diritto di prelazione Legge 1089 del 1° giugno 1939

Ambito di applicazione: Il diritto di prelazione riguarda sia beni immobili (come edifici storici e artistici) sia beni mobili (opere d'arte, manoscritti, libri antichi, ecc.) vincolati ai sensi della legge.

In caso di vendita:

- ✓ Se il proprietario intende vendere un bene vincolato, è obbligato a notificare allo Stato (tramite il Ministero della Cultura o altre autorità competenti) la proposta di vendita, specificandone prezzo e condizioni.
- ✓ Lo Stato, le Regioni, le Province o i Comuni hanno il diritto di acquistare il bene in via prioritaria rispetto ad altri acquirenti, esercitando la prelazione entro 60 giorni dalla notifica.

Modalità di esercizio:

- ✓ La prelazione viene esercitata al prezzo e alle condizioni indicate nella proposta di vendita.
- ✓ Se il bene viene venduto senza notifica o a condizioni diverse da quelle dichiarate, la vendita è nulla. Inoltre, lo Stato può esercitare il diritto di prelazione entro 180 giorni dalla scoperta della vendita irregolare.

Estensione del diritto:

- ✓ Il diritto di prelazione può essere esercitato anche per donazioni, permuta o trasferimenti analoghi, qualora il bene venga ceduto con modalità che violino il regime di tutela.

Scopo del diritto di prelazione

Il diritto di prelazione ha lo scopo di garantire che beni di rilevanza culturale restino nel patrimonio pubblico italiano, evitando che vengano alienati senza il controllo delle autorità o trasferiti all'estero.

Evoluzione normativa

Questa disposizione è stata recepita e ampliata dal **Codice dei beni culturali e del paesaggio** (D.Lgs. 42/2004), che oggi regola il diritto di prelazione con modalità analoghe, all'interno di un quadro normativo più articolato.

PEC INVIATA AL COMUNE PER RISCONTRO SCRITTO

Si segnala inoltre che – vista la complessità della situazione riscontrata - in data 24/11/2024 è stata inviata dalla CTU Pec al Comune di Asti per avere riscontro puntuale e scritto su tutte le questioni sopra relazionate (atto di non indennizzo, locale al civico n.36, etc.) in modo da poter fornire al G.E precisa risposta scritta in merito ed avere riscontro anche sulla destinazione dell'immobile adiacente, circa la destinazione “a scuola” che viene menzionata nella scrittura privata e che è importante per dirimere la questione della validità o meno delle condizioni della suddetta scrittura ma non è stato fornito nessun riscontro alle suddette comunicazioni, pertanto la CTU ha depositato l'elaborato peritale con le parziali informazioni fornite verbalmente dal momento che non ha avuto altro riscontro.

RISPOSTA AL QUESITO 9)

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

Il compendio oggetto di esecuzione immobiliare e di atto di pignoramento 2883/2023 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti Registro Particolare 6628 Registro Generale 8454 del 25/09/2023 è composto dai seguenti beni:

- NCEU Comune di Asti (AT), Fg.77, particella 708, sub. 1, categoria A/2;
- NCT Comune di Asti (AT), Fg.77, particella 709 (ente urbano);
- NCT Comune di Asti (AT), Fg.77, particella 3290 (ente urbano);

Trattasi di un'unità immobiliare residenziale con i due enti urbani annessi e limitrofi, pertanto verrà definito un unico lotto, in quanto i beni sono strettamente e funzionalmente connessi.

RISPOSTA AL QUESITO 10)

“Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli

eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078”;

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è di proprietà per la quota di 1/1 del Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXX, coniugato in data 28.04.1968 con la Sig.ra XXXXXXXX XXXXX XXXXXX nel Comune di XXXXXX, in regime di separazione dei beni, come riportato nell'estratto di matrimonio fornito dal Comune di XXXXXX in data 25.10.24 e riportato all'Allegato 8).

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

RISPOSTA AL QUESITO 11)

“Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”;

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 18/09/2024, è emerso che non esistono contratti di locazione registrati per il compendio in oggetto.

In seguito ai sopralluoghi effettuati è emerso che l'unità immobiliare è abitata ad oggi dal Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXX e dalla moglie Sig.ra XXXXXXX XXXXXX XXXXX, come da certificato di residenza riportato all'Allegato 8).

RISPOSTA AL QUESITO 12)

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

Il debitore esecutato Sig. XXXXXXX XXXXXXXXX è ad oggi coniugato con la Sig.ra XXXXXX XXXXXX XXXXX dalla data del 28.04.1968 con matrimonio celebrato in XXXXXX, come riportato nell'estratto di matrimonio fornito dal Comune di XXXXXX in data 25.10.24 e riportato all'Allegato 7).

Pertanto non ricorre la casistica di cui al presente Quesito 12).

RISPOSTA AL QUESITO 13)

“Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”;

Si riportano a seguire le prescrizioni di piano regolatore ed i vincoli esistenti per i tre lotti.

1. VINCOLI DI PIANO REGOLATORE

Foglio 77 particella 708 sub.1 NCEU Comune di Asti – Immobile in via Brofferio 30-34-36 (ex via Brofferio 8-10)

Terreni: ASTI Sez. A Foglio 77 Num. 708 Sup. catastale mq. 370

Fabbricati: ASTI Sez. A Foglio 77 Num. 708 Sup. catastale mq. 370

Strumenti urbanistici: Piano Regolatore Generale Comunale

Destinazioni Urbanistiche :

- Aree residenziali di conservazione e relativa classificazione in ambiti di conservazione - A1 - Art.17
- FASCIA C - Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino - Art.10

Vincoli:

- FASCIA C - Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino - Art.10

Tipi di intervento:

- TIPO A - Lotti edificati di tipo A in aree di conservazione (occupati da immobili vincolati ai sensi della legge 01/06/1939 n°1089)
- IMMOBILI VINC L89 - Immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 del 01.06.1939

Commercio:

- A1 - Addensamenti storici rilevanti

Classi di sintesi:

- CLASSE_2B - Aree di pianura potenzialmente inondabili per eventi di piena catastrofici, in posizione marginale rispetto al deflusso della piena, caratterizzate da acque a bassa energia, assenza di trasporto solido e altezze idrometriche minori di 0,4 m- Art. 11

Acustica:

- ACUSTICA_3 - Classificazione

Centro abitato:

- CENTRO ABITATO_CENTRO URBANO ASTI - Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992 –

Note:

- NOTE53 - palazzo Xxxxxx

Foglio 77 particella 709 NCT Comune di Asti

Terreni: ASTI Sez. A Foglio 77 Num. 709 Sup. catastale mq. 280

Fabbricati: ASTI Sez. A Foglio 77 Num. 709 Sup. catastale mq. 280

Strumenti urbanistici: Piano Regolatore Generale Comunale

Destinazioni Urbanistiche :

- Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - B1.3 - [Art.18](#)
- FASCIA C - Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino - [Art.10](#)

Vincoli:

- FASCIA C - Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino - [Art.10](#)

Tipi di intervento:

- IMMOBILI VINC L89 - Immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 del 01.06.1939

Commercio:

- A1 - Addensamenti storici rilevanti

Classi di sintesi:

- CLASSE_2B - Aree di pianura potenzialmente inondabili per eventi di piena catastrofici, in posizione marginale rispetto al deflusso della piena, caratterizzate da acque a bassa energia, assenza di trasporto solido e altezze idrometriche minori di 0,4 m- Art. 11

Acustica:

- ACUSTICA_3 - Classificazione

Centro abitato:

- CENTRO ABITATO_CENTRO URBANO ASTI - Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992 -

Note:

- NOTE53 - palazzo Xxxxxx

Foglio 77 particella 3290 NCT Comune di Asti

Terreni: ASTI Sez. A Foglio 77 Num. 3290 Sup. catastale mq. 70

Fabbricati: ASTI Sez. A Foglio 77 Num. 3290 Sup. catastale mq. 70

Strumenti urbanistici: Piano Regolatore Generale Comunale

Destinazioni Urbanistiche :

- Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - B1.3 - [Art.18](#)
- FASCIA C - Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino - [Art.10](#)

Vincoli:

- FASCIA C - Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino - [Art.10](#)

Tipi di intervento:

- IMMOBILI VINC L89 - Immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 del 01.06.1939

Commercio:

- A1 - Addensamenti storici rilevanti

Classi di sintesi:

- CLASSE_2B - Aree di pianura potenzialmente inondabili per eventi di piena catastrofici, in posizione marginale rispetto al deflusso della piena, caratterizzate da acque a bassa energia, assenza di trasporto solido e altezze idrometriche minori di 0,4 m- Art. 11

Acustica:

- ACUSTICA_3 - Classificazione

Centro abitato:

- CENTRO ABITATO_CENTRO URBANO ASTI - Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992 -

Note:

- NOTE53 - palazzo Xxxxxx

2. VINCOLI CITATI IN ATTO PROVENIENZA

Si rileva che sull'atto di provenienza del bene del 28.04.1981 rep.17615/9900 riportato integralmente all'Allegato B) il Notaio cita a proposito dei vincoli unicamente: *"vincoli previsti dal vigente PRGC della Città di Asti a causa della loro ubicazione nel centro così detto storico"*, senza ulteriormente

specificare la loro natura.

3. VINCOLI STORICI ARTISTICI

Si relaziona che l'immobile è vincolato ai sensi della Legge 01/06/1939 n°1089 (**vincolo storico-artistico** o **vincolo culturale** ed il lotto per il Comune di Asti, secondo la classificazione di PRGC, è un *"Lotto edificato di tipo A in aree di conservazione"*, come spiegato in dettaglio al Quesito 8), al quale si rimanda.

Questa legge, nota come *"Legge Bottai"*, istituiva la tutela per i beni di interesse storico, artistico, archeologico e culturale, che venivano dichiarati di interesse particolarmente importante. Il vincolo riguarda Immobili che abbiano un valore storico, artistico o architettonico e beni mobili di interesse storico o artistico.

Oggi, i principi della Legge Bottai sono stati recepiti e ampliati dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004), che disciplina la tutela dei beni culturali e paesaggistici.

Pertanto sono in vigore tutte le prescrizioni indicate per tale tipologia di lotti.

Si precisa che per il bene il vincolo è stato inserito in data 04/09/2006 con Decreto della Direzione Regionale con trascrizione del 30/05/2007 Reg. gen. 6999 Reg. part. 4363 e che a rigore sul Decreto compare che il vincolo è riferito al Decreto Legislativo 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ma trattandosi di un *"lotto di tipo A in aree di conservazione"* il Comune di Asti indica che il lotto è vincolato ai sensi della precedente Legge 1089/1939.

1. Immobili vincolati ai sensi della Legge n. 1089/1939

Questa legge, ora sostituita dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, stabiliva la tutela dei beni di interesse storico, artistico o archeologico.

Le prescrizioni includono:

- **Autorizzazioni per interventi:** Qualsiasi intervento (restauro, manutenzione straordinaria, modifiche strutturali) deve essere preventivamente autorizzato dalla **Soprintendenza** competente.
- **Divieto di alterazioni:** Non è possibile alterare l'aspetto, il carattere storico-artistico o la destinazione d'uso senza autorizzazione.
- **Obbligo di conservazione:** I proprietari sono obbligati a mantenere l'immobile in buono stato di conservazione.
- **Vendita e alienazione:** La vendita di un immobile vincolato deve essere notificata alla Soprintendenza, che può esercitare il diritto di prelazione entro 60 giorni.
- **Vigilanza:** Le autorità possono ispezionare il bene per garantire il rispetto delle norme di tutela.

2. Lotti edificati di tipo A in aree di conservazione

Gli interventi su immobili situati in **aree di conservazione** (zone A, secondo la classificazione urbanistica) sono regolati da norme più restrittive:

- **Tutela dell'ambiente urbano:** Le modifiche devono rispettare il contesto urbanistico e architettonico del lotto e dell'area circostante.
- **Restauro e risanamento conservativo:** Gli interventi consentiti sono limitati al restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria. Le demolizioni o ricostruzioni sono generalmente vietate, salvo eccezioni specifiche.
- **Vincolo paesaggistico:** In molte zone A è presente un vincolo paesaggistico (art. 136 del D.Lgs. 42/2004), che richiede ulteriori autorizzazioni ambientali.
- **Destinazioni d'uso compatibili:** È necessario mantenere destinazioni d'uso compatibili con le finalità di conservazione dell'area.

- **Limitazioni volumetriche e di altezze:** Le normative locali (piani regolatori, regolamenti edilizi) definiscono limitazioni per nuove edificazioni o sopraelevazioni.

3. Autorizzazioni necessarie

- **Autorizzazione della Soprintendenza:** Per interventi su immobili vincolati.
- **Parere urbanistico:** Da parte dell'ente locale (Comune) per rispettare i vincoli urbanistici e paesaggistici.
- **Autorizzazione paesaggistica:** In caso di vincolo paesaggistico sull'area o sull'immobile.

4. Sanzioni

Il mancato rispetto dei vincoli e delle prescrizioni può comportare:

- Sanzioni pecuniarie.
- Obbligo di ripristino dello stato originale dell'immobile.
- Conseguenze penali in caso di alterazioni gravi senza autorizzazione.

Nel documento contenuto nella trascrizione del 30.05.2007 Reg.gen.6999 Reg.part.4363 datato 15.09.2005 si legge : *“Gli edifici sopra descritti hanno dunque una doppia valenza che merita la loro tutela e salvaguardia, ovvero il loro intrinseco valore architettonico, che si esplica negli ambienti decorati, nei preziosi pavimenti in legno, nelle sobrie linee delle facciate, nell'ombroso giardino di pertinenza - uno dei pochi rimasti in città- ed anche nell'essere stati dimora di uomini illustri che hanno fatto parte del mondo politico e scientifico della Nazione”.*

Pertanto dalla lettura del documento **risulta che siano vincolati non solo l'immobile ma anche le piante del giardino**, presenti nei lotti 709 e 3290 del Foglio 77, a cui si fa riferimento nel documento.

4. PRELAZIONE PER BENE VINCOLATO

La vendita di un immobile vincolato deve essere notificata alla Soprintendenza, che può esercitare il diritto di prelazione entro 60 giorni.

La prelazione è un diritto riconosciuto alla Pubblica Amministrazione di acquistare un bene culturale vincolato in via prioritaria rispetto ad altri acquirenti, qualora questo venga messo in vendita. Tale diritto è disciplinato dagli articoli 60-62 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ma trae origine dalla Legge 1 giugno 1939, n. 1089.

Il diritto di prelazione si applica ai beni dichiarati di interesse culturale e sottoposti a vincolo.

Esso si manifesta in due situazioni principali:

1. Alienazione a titolo oneroso: quando il proprietario decide di vendere il bene.
2. Alienazione a titolo gratuito o altre forme di trasferimento: come la permuta o la cessione in cambio di prestazioni.

Qualora la vendita venga effettuata senza la notifica o in violazione del diritto di prelazione, l'atto può essere dichiarato nullo ed il Ministero può esercitare un'azione giudiziale per il recupero del bene.

Quando un bene culturale vincolato è oggetto di esecuzione immobiliare, il diritto di prelazione segue una procedura specifica, disciplinata dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004, artt. 60-62) e dalle norme sul processo esecutivo del Codice di Procedura Civile secondo i seguenti

passaggi:

1) Notifica dell'esecuzione alla Soprintendenza

Il bene vincolato, essendo soggetto a tutela, comporta un obbligo specifico di informazione.

Il custode giudiziario o il soggetto che gestisce l'esecuzione deve notificare alla Soprintendenza competente la presenza di un vincolo culturale e l'intenzione di alienare il bene tramite asta giudiziaria. La notifica deve includere le condizioni dell'alienazione (prezzo base e modalità di vendita).

2) Pubblicazione e asta giudiziaria

Il bene viene posto in vendita tramite asta pubblica, con le modalità previste dal processo esecutivo.

La Soprintendenza viene informata dell'esito dell'asta, inclusi i dati dell'aggiudicatario e il prezzo raggiunto.

3) Diritto di prelazione

Dopo l'aggiudicazione, la Pubblica Amministrazione (di norma, il Ministero della Cultura) ha il diritto di prelazione sul bene, alle seguenti condizioni:

- Termine di 60 giorni: La Soprintendenza ha 60 giorni dalla notifica dell'esito dell'asta per esercitare la prelazione.
- Condizioni equivalenti: Il bene – se c'è l'interesse da parte della Pubblica Amministrazione – può essere acquisito dallo Stato o da un ente pubblico designato alle stesse condizioni economiche dell'asta, ovvero al prezzo di aggiudicazione.

4) Modalità di esercizio della prelazione

Se la prelazione viene esercitata, l'aggiudicatario perde il diritto al bene, e questo viene trasferito all'Amministrazione pubblica.

L'aggiudicatario ha diritto alla restituzione del prezzo pagato e delle eventuali spese accessorie sostenute.

5) Mancato esercizio della prelazione

Se entro il termine di 60 giorni la prelazione non viene esercitata l'aggiudicatario conserva il diritto al bene, che viene trasferito a suo nome.

Restano comunque validi gli obblighi di conservazione e tutela derivanti dal vincolo culturale.

4. SERVITU' E SPECIFICHE CONDOMINIALI

Come comunicato con Pec del 06/12/2024, i beni oggetto di esecuzione immobiliare hanno millesimi non “di proprietà” ma “di conduzione” dell'adiacente Condominio Xxxxxx per un diritto di passaggio nell'androne di via Cavour con queste modalità “sull'accesso carraio, verso via Cavour, grava servitù di passaggio a favore dei confinanti mappali n. 708-709-3290 del Catasto terreni....”

Si riporta all'Allegato E) il testo completo del Regolamento di Condominio per la completa lettura di tutte le specificità.



Foto 27: Estratto di mappa con indicazione del passaggio dal Condominio Xxxxxx

Sul regolamento di Condominio del Condominio Xxxxxx del 28.04.1980 riportato integralmente all'Allegato E), al quale si rimanda, si legge inoltre che:

“Sotto l'androne e nel cortile comune corre la fognatura principale che raccoglie anche le acque dei mappali numero 3289 3290 708 709 catasto terreni che per il tratto fino all'ultimo pozzetto sarà di comune proprietà con i mappali citati le spese di manutenzione che verranno al 50% sui mappali 708 709 3290”.

Si relaziona che il debitore esecutato ha riferito verbalmente che un tempo esisteva anche un **diritto di passaggio a favore dell'adiacente Condominio Xxxxxx attraverso l'androne al civico n.30**, ad oggi il locale è di fatto “chiuso” perché il vano è colmo di materiale e viene utilizzato come magazzino, ma non è stato trovato ad oggi nessun riferimento scritto di questo “passaggio”.

La CTU chiedeva in data 16.12.24 eventuale documentazione a conferma di questo transito al Sig. Xxxxxxx, che non è ad oggi pervenuta. Anche l'Amministratore del Condominio Xxxxxx consultato dalla CTU riferisce di non avere personalmente riscontro di questa circostanza.

Nessun riferimento è stato trovato relativamente a questa circostanza sull'atto di provenienza riportato all'Allegato B) Notaio Xxxxxx ma non si può escludere con certezza che esistano eventualmente altri documenti/scritture a disposizione di terzi, che non siano stati depositati, anche se dalla lettura degli atti di provenienza tale diritto non compare nelle parole scritte dai Notai.

La CTU rileva comunque questo dato per completa conoscenza, in quanto un eventuale diritto di passaggio inciderebbe sull'utilizzo del bene.



**RISPOSTA AL QUESITO 14)**

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

In data 21/10/2024 sono stati richiesti i dati riferiti all'immobile, che si trova nel complesso condominiale denominato “Xxxxxx”.

I dati riferiti al Condominio venivano trasmessi dall'Amministratore condominiale in data 06/12/2024 unitamente al regolamento di condominio, che viene riportato integralmente all'Allegato E).

L'Amministratore informava con la medesima Pec che non esistono “millesimi di proprietà” per i beni oggetto di esecuzione immobiliare nel suddetto Condominio, ma unicamente “millesimi di conduzione”, in quanto l'unità abitativa oggetto della presente procedura, come da dichiarazione dell'Amministratore, usufruisce unicamente del passaggio e transito nel cortile nel Condominio Xxxxxx, a cui si accede dall'androne in via Cavour n.92.

I dati reperiti e forniti dall'Amministratore del Condominio Xxxxxx vengono riportati nella tabella a seguire, compilata dall'Amministratore.

UNITA' IMMOBILIARE E TERRENI	
n. millesimi	90/1000 PER SOLA CONDUZIONE
n. millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, loc. sgombero, portineria, riscaldamento)	/
Importo spese fisse di gestione o manutenzione (euro)	€ 120,00 / ANNO CIRCA
Importo spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto (euro)	/
Importo spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori ad oggi (euro)	€ 130,75 GEST. 2023 € 118,00 PREV. 2024
Esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale	

Foto 28: Tabella dati condominiali compilata dall'Amministratore per l'unità immobiliare in oggetto

Le spese condominiali, come indicato nella tabella ammontano a circa 120 euro/anno.



Le spese condominiali non pagate ammontano a euro 130,75 per la gestione 2023 ed a euro 118,00 per il preventivo 2024.

Si precisa che gli importi indicati in tabella dovranno essere aggiornati dall'Amministratore prima del trasferimento dei beni, in quanto tali importi a tal data potranno evidentemente essere maggiori di quanto ad oggi riferito.

Nella determinazione del valore di mercato dei beni tali spese condominiali non pagate non sono state dedotte, in quanto saranno riferite alla data di trasferimento della proprietà e per la surrogazione dell'aggiudicatario ex lege a norma dell'art. 1203 n.3 C.C.

Per tutti gli aspetti e vincoli condominiali, si rimanda al Regolamento di Condominio del 28.04.1980 che viene riportato integralmente all'Allegato E) in cui vengono riportate le servitù per il passaggio e transito nel cortile nel Condominio Xxxxxx come segue: *"sull'accesso carraio, verso via Cavour, grava servitù di passaggio a favore dei confinanti mappali n. 708-709-3290 del Catasto terreni...."*

Inoltre si rileva che *"Sotto l'androne e nel cortile comune corre la fognatura principale che raccoglie anche le acque dei mappali numero 3289 3290 708 709 catasto terreni che per il tratto fino all'ultimo pozzetto sarà di comune proprietà con i mappali citati le spese di manutenzione che verranno al 50% sui mappali 708 709 3290"*.

Non sono stati rilevati **procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato** successivi all'Atto di pignoramento n. 2883/2023 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti Registro Particolare 6628 Registro Generale 8454 del 25/09/2023.

RISPOSTA AL QUESITO 15)

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

***proceda** nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

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

La superficie commerciale che compare nelle valutazioni a seguire è stata determinata in risposta al Quesito 3).

Determinazione del valore dell'unità immobiliare residenziale in via Brofferio n.30-34-36, Asti (AT)
Fg.77 part.708 sub. 1 ed enti urbani (Fg.77 part.709+3290)

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

Per quanto riguarda i dati disponibili presso le banche dati si rileva che l'**O.M.I Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** riporta per la *“zona Centrale/ Piazze Alfieri, S.Secondo, Medici, Statuto, Astesano”* di Asti:

- per abitazioni civili in condizioni normali, un valore minimo di 1.150 euro/mq ed un valore

ASTE GIUDIZIARIE®

- valore massimo di
GIUDIZIARIE®

ASTE - per la
GIUDIZIARIA fasc

- minimo di 1.026
di 2.386 euro/mq



© Geopoi, Map Data: © Here, OpenStreetMap contributors



© Geopoi, Map Data: © Here, OpenStreetMap contributors

TABELLA VALORI OMI

OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO O.M.I (anno 2024- semestre 1) interrogazione del 01.02.25
Provincia: ASTI Comune: Asti Fascia/zona: CENTRALE/ piazze Alfieri – S- Secondo- Medici – Statuto- Astesano Codice di zona: B1
Microzona catastale n.2 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1700	L	4,7	6,8	L
Abitazioni civili	OTTIMO	1900	2750	L	4,9	7,3	L
Abitazioni civili di tipo economico	NORMALE	1000	1500	L	3,5	5,2	L
Box	NORMALE	1400	2050	L	4,9	7,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	530	790	L	2	2,8	L

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

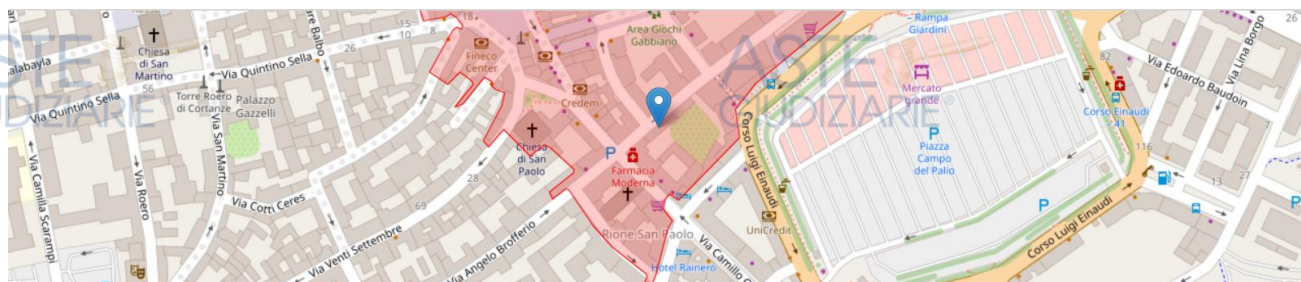


Foto 31: Estratto planimetria Borsino Immobiliare

TABELLA VALORI BORSINO (interrogazione del 30.01.2025)

BORSINO IMMOBILIARE		
Zona: CENTRO		
Abitazioni in stabili di 1° fascia		
Valore minimo Euro 1.431	Valore medio Euro 1.908	Valore massimo Euro 2.386
Abitazioni in stabili di fascia media		
Valore minimo Euro 1.226	Valore medio Euro 1.638	Valore massimo Euro 2.050
Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Valore minimo Euro 1.026	Valore medio Euro 1.273	Valore massimo Euro 1.519
Ville & villini		
Valore minimo Euro 1.426	Valore medio Euro 1.884	Valore massimo Euro 2.342

TABELLA: Valori di riferimento del Borsino Immobiliare

Per procedere alla corretta valutazione del bene la scrivente ha provveduto a raccogliere tutti i dati reperibili per conoscere la situazione di mercato nell'area di riferimento, **consultando dapprima le Banche dati disponibili ed effettuando poi una ricerca di mercato nella specifica zona.**

Per quanto concerne **la situazione di mercato** si rileva che non si tratta di mercato particolarmente florido per l'attuale situazione economica e di incertezza, come da grafici reperiti e che sotto si riportano per completa conoscenza.

Dei due grafici consultati l'“**Andamento delle quotazioni**” rappresenta l'evoluzione dei prezzi medi degli immobili residenziali nel tempo (nel decennio dal 2013 al 2023) nella città di Asti mentre

“**Andamento Vendite**” indica il numero di compravendite residenziali nel corso degli anni, suddiviso per trimestri.

Nei grafici si osserva chiaramente una generale diminuzione dei prezzi degli immobili residenziali ad Asti nel periodo considerato (2013-2023).

Il valore attuale dell'indice (intorno a 1.1) suggerisce che i prezzi medi sono ancora inferiori rispetto a quelli del 2013.

Il grafico delle vendite mostra una maggiore volatilità rispetto a quello delle quotazioni, con oscillazioni significative nel corso degli anni e dei trimestri.

In sintesi, l'analisi dei dati di mercato immobiliare di Asti evidenzia un andamento dei prezzi in calo nel decennio 2013-2023, con un mercato delle vendite più volatile.

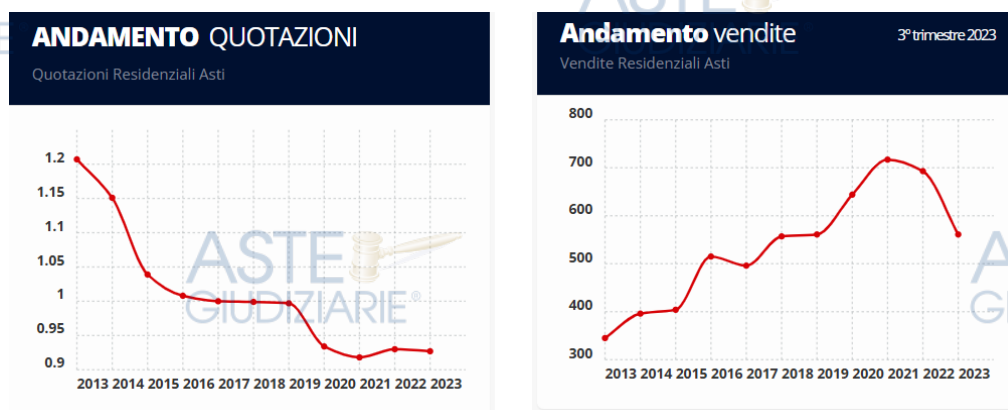


Foto 32: Grafici con andamento delle quotazioni e delle vendite per la provincia di Asti nel decennio 2013-2023

E' poi stata eseguita una **ricerca di mercato presso alcune agenzie immobiliari** e sono stati ricercati dati di immobili simili da comparare, anche se date le caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di procedura non è stato possibile reperire un immobile “*analogo*”, recentemente compravenduto in modo da effettuare delle comparazioni dirette.

Questa circostanza si è verificata poiché il bene, essendo un immobile storico ha caratteristiche molto specifiche, nonché una metratura non comune per le ordinarie e più comuni unità abitative.

Sono poi stati consultati anche i **portali di vendita online**, al fine di verificare quali siano ad oggi le cifre di richiesta al metro quadrato per gli immobili siti nel centro storico di Asti.

Tali cifre benché non siano state considerate come direttamente comparabili, sia perché costituiscono prezzo di richiesta e non di transazione, sia perché la tipologia di bene oggetto di procedura è molto “specifico”, costituiscono riferimenti importanti per la determinazione del trend di mercato e del più corretto valore al metro quadrato.

Sono poi state considerate tutte le **caratteristiche specifiche del bene**, ponderate ciascuna nella

determinazione del suo valore ed in particolare:

- **Valenza storico artistica dell'immobile** che è vincolato ai sensi della Legge 1089/1939, con presenza di alcune volte di interesse artistico, visualizzabili nella documentazione fotografica (Allegato 2).
- **Accessibilità e collocazione** in posizione centrale nel comune di Asti,
- Unità immobiliare che si sviluppa su **due distinti piani**, con presenza di scale interne e **senza la presenza di ascensore**,
- Fenomeni di **umidità ed efflorescenze** da risolvere al piano terra, oltre a infiltrazioni d'acqua dal tetto e dal manto di copertura che causano problematiche anche al piano sottotetto
- Materiali di costruzione di **buona qualità** ma soggetti alla **vetustà del tempo**, dall'epoca delle ultime opere di manutenzione,
- Al piano terra, i locali si affacciano esclusivamente sul cortile interno, risultando **meno luminosi** e con **un'unica esposizione**. Le finestre, rivolte unicamente verso il cortile, limitano l'ingresso della luce naturale. Si rileva che soprattutto il piano terra è a stretto contatto con la **strada pubblica** (via Brofferio) a forte passaggio veicolare e pertanto **rumorosa**.
- **Stato di manutenzione dell'immobile** che si presenta come un'unità immobiliare oggetto di una ristrutturazione avvenuta ormai circa 43 anni fa, con finiture che risalgono a tal data e si presentano quindi come molto usurate,
- Necessità di eseguire **lavori di manutenzione sull'impianto termico**, che ad oggi è dotato unicamente una caldaia funzionante, che riscalda solo una parte del fabbricato, mentre l'altra risulta non mantenuta, non efficiente e non funzionante,
- Presenza di **cortile sul retro**, con passaggio sulle parti comuni del Condominio Xxxxxx per l'uscita in via Cavour, con le specificità nell'utilizzo trattate a Quesito 3);
- **Assenza di box auto** in zona centrale della città,
- **Attuali condizione di mercato non floride**, con valori in calo per la situazione economica;

Le considerazioni sopra esposte e le ponderazioni di tutti i valori e delle caratteristiche sopra specificate hanno determinato per l'unità immobiliare:

- un **valore di 1.400 euro al metro quadrato**, che deriva dalla ponderazione di tutti i dati reperiti, al quale è stato applicato:
- un **coefficiente di decremento di 0,05** per assenza della garanzia per vizi del bene venduto,
- un **coefficiente di decremento di 0,15** per condizioni di manutenzione e vetustà del fabbricato,
- un **coefficiente di decremento di 0,30** per presenza di difformità edilizie su immobile vincolato con pratica da presentarsi alla Soprintendenza con **indeterminabilità ad oggi dei costi finali di sanatoria** e delle eventuali rimesse in pristino/ demolizioni imposte dalla Soprintendenza.

Nella determinazione del valore dell'unità immobiliare sopra indicato sono state effettuate le seguenti considerazioni:

▪ **Determinazione del valore al metro quadrato**

I valori al metro quadrato riportati nel Borsini, in particolare nel Borsino Immobiliare e nell'OMI, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio prendono in considerazione per lo più unità immobiliari di dimensioni "medie" (in quanto queste sono le tipologia maggiormente compravendute e presenti sul mercato) , pertanto gli appartamenti ai quali ci si riferisce sono appartamenti "ordinari" di metratura massima di 100/150 mq, per i quali sono corrette le cifre riportate a seconda della tipologia di immobile (in ottimo stato, in stato ordinario o di condizioni economiche).

Nel caso in esame, considerata la specificità del bene e la metratura di gran lunga superiore alla media di un'unità abitativa "ordinaria", non è possibile considerare una cifra al metro quadro tout court derivante dalla media dei valori di simili tipologie perché l'importo totale sarebbe evidentemente fuorviato, considerata anche la presenza del vincolo "Lotto di tipo A in area di conservazione Legge 1089/1939 e Dlg 42/2004", che impedisce di certo che di tutta la metratura esistente possa essere effettuato un uso intensivo con il micro-frazionamento in innumerevoli unità abitative.

Si consideri che anche gli enti urbani (part. 709 e 3290 del Foglio 77) sono parimenti vincolati.

Per queste motivazioni e per la situazione di mercato attuale con valori in calo, per l'unità immobiliare è stato assunto un valore di euro 1.400/mq, che tiene conto di queste motivazioni.

- **Il primo coefficiente di riduzione di 0,05** tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché della possibile esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente conosciuti ai sensi art. 568 C.p.c ,

- **Il secondo coefficiente correttivo di decremento di 0,15** tiene conto della vetustà del fabbricato e delle sue condizioni di manutenzione, in quanto il fabbricato – seppur di valenza storica – è un fabbricato oggetto di lavori avvenuti negli anni 1980/81, con finiture che hanno quindi ad oggi una vetustà maggiore di 40 anni.

Tale datazione influisce soprattutto sullo stato manutentivo della struttura del tetto, del manto di copertura, dei serramenti e degli apparecchi sanitari.

In questo coefficiente si tiene conto delle spese imprescindibili per la riparazione dell'impianto di riscaldamento, in quanto ad oggi risulta riscaldata solo una piccola porzione dell'immobile ed in particolare l'ala nord-ovest della casa, cioè i locali al piano terra (soggiorno, cucina,

lavanderia) ed i corrispondenti e sovrastanti locali al piano primo (soggiorno, disimpegno, camera e bagno) con il locale sottotetto. Il resto dell'abitazione era riscaldato dalla seconda caldaia ad oggi non funzionante, pertanto attualmente solo una parte dell'unità abitativa è utilizzabile in inverno.

Si precisa che l'importo indicato è però del tutto orientativo, poiché la determinazione del costo effettivo per il ripristino dell'impianto di riscaldamento nell'altra porzione di fabbricato richiede un sopralluogo da parte di una ditta specializzata. Tale verifica consentirà di accertare se sia sufficiente la sola sostituzione della caldaia o se siano necessarie ulteriori opere sull'impianto, i cui costi, allo stato attuale, non sono determinabili dalla CTU.

Oltre a queste spese che sono imprescindibili per l'utilizzo dell'unità abitativa, sono da considerarsi i costi delle opere di varia manutenzione, che saranno da eseguire sul fabbricato le cui finiture hanno 43 anni di vetustà. La ristrutturazione completa dell'edificio è però esclusa dalle spese indicate dalla CTU perché a discrezione del proprietario od aggiudicatario e secondo modalità e costi soggettivi.

- **Il terzo coefficiente correttivo di decremento di 0,30** tiene conto della presenza di **complesse difformità edilizie e catastali su immobile vincolato**, descritte al Quesito 8) con pratica da presentarsi alla Soprintendenza e della **indeterminabilità ad oggi dei costi di sanatoria**, come riferito dai tecnici comunali, nonché della **possibile presenza di opere in difformità da demolire e/o da rimettere in pristino** nell'ambito della suddetta istanza di sanatoria, **con oneri e costi a completo carico dell'aggiudicatario, ad oggi non quantificabili**. In questo coefficiente si tiene quindi conto delle complessità rilevate a carico del fabbricato, relazionate dettagliatamente in perizia (tematiche relative alle difformità, alla prelazione, alla situazione catastale, etc.), che porteranno inevitabilmente a spese da sostenersi da parte dell'aggiudicatario.

L'importo indicato tiene conto di queste incognite di spesa precisando che **l'importo decurtato può coprire in toto o solo in parte le spese da sostenersi sull'immobile, proprio perché esse ad oggi non sono in alcun modo quantificabili, come riferito dagli Uffici.**

Pare infatti chiaro che i costi delle demolizioni, non sapendo quali saranno le demolizioni eventualmente imposte dalla Soprintendenza, non posso essere quantificati in questa sede.

Pertanto la CTU ha individuato un decremento del valore indicativo e presunto per queste caratteristiche di incertezza, che evidentemente non deve intendersi come esaustivo e che può essere per questa motivazione anche inferiore alla realtà, nel caso in cui **vengano richieste maggiori opere e/o adempimenti per variazioni normative e/o diverse interpretazioni dell'ufficio ricevente.**

Come relazionato in dettaglio nel Quesito 8) a cui si rimanda e come riferito dai tecnici comunali, ad oggi non è possibile determinare in dettaglio a quanto ammonteranno i costi finali di sanatoria e non è possibile accertare a priori se la Soprintendenza individuerà alcune opere eseguite in assenza di autorizzazione **come opere non sanabili** e quindi da **rimettere in pristino e/o demolire , con oneri e costi eventuali a completo carico del richiedente.**

In questo coefficiente di decremento, che tiene conto di questo importante aspetto, è stata quindi considerata l'incidenza presunta dei costi delle spese tecniche per pratiche edilizie e catastali, ad oggi non quantificabili per le motivazioni di cui sopra, che comprendono non solo i diritti di segreteria per la presentazione delle pratiche ma anche le parcelle dei professionisti, secondo lo schema che segue:

Spese presunte da sostenersi per pratiche edilizie e catastali
Pagamento diritti di segreteria per presentazione Piano di recupero in sanatoria
Pagamento diritti di segreteria per presentazione Parere Soprintendenza
Sanzioni amministrative ed oneri e costo di costruzione per variazioni dest. ed ampliamenti
Onorario parcella professionista per presentazione Piano di recupero in sanatoria
Onorario parcella professionista per presentazione Parere Soprintendenza
Onorario parcella professionista presentazione pratiche catastali (Docfa, elab. Planimetrico, tipo mappale se richiesto)
Diritti di segreteria per presentazione Docfa e pratiche catastali (vedasi Quesito 6 pag.48)
Onorario parcella professionista per presentazione SCA segnalazione certificata agibilità
Diritti di segreteria per presentazione SCA segnalazione certificata agibilità (escluse eventuali spese messe a norma)
Onorari per redazione di certificati di conformità di tutti gli impianti del fabbricato
Certificato di idoneità statica o collaudo delle strutture

E' inoltre da considerarsi che il piano di recupero in sanatoria implicherà il pagamento di oneri e costo di costruzione per le metrature aggiuntive rispetto allo stato autorizzato e pertanto deve essere tenuta in conto anche questa voce di spesa, che seppur ad oggi non determinabile, sarà presente per la regolarizzazione del fabbricato.

Si ricorda, inoltre, che per ottenere in futuro un certificato di agibilità per l'immobile sarà necessario presentare tutti i certificati di conformità degli impianti e i relativi collaudi delle strutture.

Di conseguenza, tali adempimenti includono anche le eventuali operazioni di messa a norma, indispensabili per garantire un'unità immobiliare perfettamente abitabile e conforme alla documentazione richiesta.

Pertanto, il decremento di valore, calcolato con questo coefficiente correttivo, tiene conto di queste valutazioni, nonché della presenza del **vincolo di prelazione** di cui si è trattato a pagina 67).

Si tenga inoltre conto di tutte le variabili descritte in dettaglio al Quesito 8) in merito all'iter di presentazione della pratica presso il Comune ed alla possibilità che l'applicazione della normativa urbanistica possa avvenire anche con differenti modalità, in quanto l'ufficio tecnico non ha dato alla CTU nessuna certezza in merito all'esito sanatoria sulle difformità rilevate, demandando all'ottenimento del parere preventivo della Soprintendenza ogni successiva valutazione per l'istruttoria comunale.

Nei coefficienti sopra indicati si tiene quindi conto di tutte le complessità rilevate a carico del fabbricato, relazionate in perizia (tematiche relative alle difformità, alla prelazione, alla situazione catastale, etc.) che porteranno - come relazionato in perizia - a spese da sostenersi.

Gli importi indicati tengono conto di queste incognite di spesa, precisando che **gli importi decurtati possono coprire in toto o solo in parte le spese da sostenersi sull'immobile, proprio perché esse ad oggi non sono in alcun modo quantificabili in maggior dettaglio per le motivazioni spiegate.**

Appare evidente che i costi delle demolizioni non possano essere quantificati in questa sede, non essendo ancora noto quali interventi potrebbero essere eventualmente imposti dalla Soprintendenza.

Il coefficiente considerato include quindi la possibile incidenza di questa voce di spesa, precisando che l'importo totale potrebbe chiaramente risultare superiore per tale motivo.

Pertanto, la CTU ha individuato un decremento del valore complessivo a causa di queste incertezze, precisando che tali importi di spesa dedotti devono intendersi come indicativi e potrebbero per queste motivazioni risultare inferiori rispetto alla realtà. Inoltre, le spese relative a diritti e sanzioni amministrative potrebbero aumentare in seguito a variazioni normative o a ulteriori adempimenti richiesti da direttive comunali o dagli enti preposti.

Per quanto riguarda il **valore degli enti urbani**, essendo lotti catastali senza intestazione e quindi senza rendita non è stato possibile determinare il loro valore a partire dalla rendita, alla stessa maniera non si tratta di terreni edificabili per i quali sia prevista la determinazione del loro valore in riferimento alla volumetria su di essi costruibile.

La loro consistenza è stata pertanto inserita nella superficie commerciale dell'unità abitativa nella voce "**cortile**", in quanto essi sono di fatto funzionalmente e strettamente connessi con l'unità abitativa e non sarebbero comunque vendibili separatamente, come entità a sé stanti.

Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima dell'unità abitativa (NCEU Fg.77 part. 708 sub.1) + enti urbani (NCT Fg.77 part.709+3290)			
Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Unità abitativa (fg.77 part.708 sub. 1) ed enti urbani (fg.77 part. 709+ 3290)	431	1.400	euro 603.400,00

Valore unità abitativa	euro	603.400,00	-
<u>A dedurre coefficiente riduzione (0,05) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché dell'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente conosciuti ai sensi art. 568 C.p.c</u>	euro	30.170,00	-
<u>A dedurre coefficiente correttivo (0,15) per vetustà fabbricato/ finiture e condizioni di manutenzione del fabbricato, con presenza di spese imprescindibili di riparazione impianto di riscaldamento/caldaia (come indicato a pagina 86)</u>	euro	90.510,00	-
<u>A dedurre coefficiente correttivo (0,30) per presenza di difformità edilizie su immobile vincolato con pratica da presentarsi alla Soprintendenza come indicato al Quesito 8) ed indeterminabilità ad oggi dei costi di sanatoria e possibilità di presenza di opere da demolire e/o da rimettere in pristino con oneri e costi eventuali a carico del richiedente. Si consideri anche la presenza dei costi delle spese tecniche per pratiche edilizie e catastali, ad oggi non quantificabili e la mancanza di agibilità con eventuali messe a norma per la futura presentazione da effettuarsi dopo le pratiche edilizie, nonché il vincolo di prelazione sul bene (pag.70/76)</u>	euro	181.020,00	=
TOTALE	euro	301.700,00	

* Il calcolo della superficie commerciale è riportato in risposta al Quesito 3).

LOTTO UNICO	Valore complessivo (euro)	
Unità abitativa (fg.77 part.708 sub. 1) + enti urbani (fg.77 part.709+3290)	euro	301.700,00
TOTALE IMPORTO STIMA PER IL LOTTO	euro	301.700
arrotondato	euro	302.000

Dalla tabella riportata sono escluse le spese insolute riportate al Quesito 14) in quanto saranno riferite alla data di trasferimento della proprietà e per la surrogazione dell'aggiudicatario ex lege a norma dell'art. 1203 n.3 C.C.

La CTU, in relazione agli importi derivanti dall'applicazione dei coefficienti di decremento e alle spese indicate per le regolarizzazioni, precisa che tali importi devono intendersi come indicativi.

Questo perché - come riferito dagli uffici competenti - le sanzioni verranno definite esclusivamente al momento effettivo dell'istruttoria e non in via anticipata, in conformità alla normativa vigente alla data

di presentazione effettiva dell'istanza.

Tale normativa potrebbe subire modifiche con eventuali aumenti ad oggi non prevedibili, come recentemente accaduto con Decreto-Legge 29 maggio 2024, n. 69, noto come "Decreto Salva Casa", convertito con modificazioni dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105 per la SCIA, che ha comportato un aumento delle sanzioni.

Analogamente, i diritti di segreteria per la presentazione delle pratiche potrebbero subire variazioni, così come le parcelle dei singoli professionisti, le quali possono differire in maniera significativa in base alle tariffe applicate nel libero mercato.

Pertanto, si precisa che gli importi indicati possono variare, anche in aumento, per le suddette motivazioni, in maniera non dipendente dall'attività della CTU.

Si raccomanda quindi di contattare direttamente l'ufficio ricevente per verificare l'eventuale sopravvenienza di modifiche normative o differenti interpretazioni da parte dell'amministrazione ricevente, anche alla luce della complessa situazione riscontrata e descritta in dettaglio al Quesito 8).

Si evidenzia, infine, che la verifica urbanistica è stata effettuata sulla documentazione fornita dagli uffici e citata al Quesito 8), secondo la richiesta di accesso agli atti presentata dalla CTU. Di conseguenza, la scrivente non assume alcuna responsabilità riguardo a pratiche eventualmente non fornite e/o non rintracciate dagli uffici comunali, in base alla ricerca interna da essi effettuata.

Schema riassuntivo dei valori di stima per il compendio pignorato

Stante quanto precede, la scrivente stabilisce i più probabili valori di mercato del compendio immobiliare riferito all'attualità come segue:

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

euro 302.000

La sottoscritta ha quantificato in **€ 302.000 (diconsi trecentoduemila euro/00)** il prezzo complessivo a base d'asta del lotto unico.

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

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

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

BIBLIOGRAFIA ESSENZIALE

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

RISPOSTA AL QUESITO 16)

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO 17)

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

Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata al NCEU Comune di Asti(AT) al Fg.77 part. 708 sub.1 in via Brofferio n.30-34-36, Asti(AT), trattasi di unità abitativa residenziale, come descritto in risposta al Quesito 3).

In seguito a ricerca eseguita presso l'archivio informatico del Sipee Regione Piemonte in data 25/11/2024 è emerso che esiste per la suddetta unità immobiliare un Attestato di prestazione energetica redatto in data 11/02/2021, con data di validità riportata sul documento fino al 11/02/2031. Pertanto l' attestato di prestazione energetica suddetto viene riportato all'Allegato 10).

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

- a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (art. 3, c. 3, lett. d) del decreto legislativo);*
 - b) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;*
 - c) gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo);*
 - d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo).*
- L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo);*
- e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, (art. 3, c. 3, lett. f) del decreto legislativo);*
 - f) i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;*
 - g) i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:*
 - agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;*
 - agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli IMPIANTI TECNOLOGICI;*
 - l) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del decreto legislativo (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano*

uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno”).

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

Asti, 07/03/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
arch. Alessandra BODDA

ALLEGATI:

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