



**TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 176/2021 R.G.E



xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Avv. xxxxxxxxxxxxxxxxxx

credитore procedente



contro

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Avv. xxxxxxxxxxxxxxxxxx

debitori esecutati

GIUDICE ESECUZIONE: Dott. Pasquale PERFETTI

C.T.U: Arch. Alessandra BODDA



RELAZIONE TECNICA DI STIMA



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





INDICE



PERIZIA DI STIMA (pag.1-71)

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

ALLEGATI (pag.1-111)





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 20/12/2021 compariva dinnanzi al Presidente Giudice dell'Esecuzione Ill.mo Dr. Pasquale Perfetti 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 20/12/2021 veniva dato inizio alle operazioni peritali, con l'invio di PEC all'avvocato incaricato.

In data 22/12/2021 veniva inviata al Comune di Alba la domanda di accesso agli atti per la consultazione dei precedenti edilizi.

In data 22/12/2021 venivano richiesto atto di compravendita all'Archivio Notarile di Cuneo.

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

In data 23/12/2021 venivano eseguite le ispezioni ipotecarie di aggiornamento presso gli archivi informatizzati dell'*Agenzia del Territorio di Asti Conservatoria dei Registri Immobiliari*.

In data 24/12/2021 veniva inviata all'Agenzia delle Entrate la richiesta di verifica esistenza contratti di affitto.

In data 24/12/2021 veniva eseguita la ricerca dell'Attestato di Prestazione Energetica presso il Sipee della Regione Piemonte.

In data 31/12/2021 veniva richiesto al Comune di Alba il certificato di residenza ed estratto atto di matrimonio.

In data 03/01/2022 veniva richiesto al Comune di Alba il certificato di destinazione urbanistica dei terreni.

In data 04/01/2022 si reperiva presso l'Archivio Notarile di Cuneo atto di provenienza.

In data 13/01/2021 veniva eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo la ricerca di esistenza contratti di affitto.

In data 20/01/2022 veniva richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Alba.



In data 04/02/2022 veniva inviata comunicazione con raccomandata AR al debitore esecutato della data del sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento, invitando a consentire l'accesso all'immobile e ad essere presente al sopralluogo.

In data 07/02/2022 veniva richiesto atto di compravendita all'Archivio Notarile di Cuneo.

In data 17/02/2022 si ricevevano dal Comune di Alba i precedenti edilizi sull'immobile e la normativa locale, richiesti per verificare mediante l'esame della documentazione (Piano Regolatore Generale Comunale, Norme Tecniche di Attuazione e relativa cartografia) la conformità alle autorizzazioni.

In data 16/03/2022 veniva inviata seconda comunicazione con raccomandata AR al debitore esecutato che non aveva ritirato la precedente comunicazione.

In data 31/03/2022 veniva eseguito il primo sopralluogo presso il compendio pignorato.



L'accesso non veniva consentito dagli affittuari per assenza del debitore esecutato.

Veniva successivamente richiesto l'ausilio della Forza Pubblica ed il sopralluogo dei locali avveniva successivamente in data 08/04/2022 e 09/04/2022.

In data 27/04/2022 veniva presentato l'Attestato di Prestazione Energetica.

In data 03/05/2022 veniva presentata presso l'Agenzia del Territorio di Cuneo l'Istanza per Foglio d'Osservazioni di cui trattasi al Quesito 6).

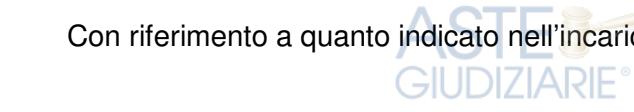
In data 05/05/2022 venivano discusse con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico le specifiche per la sanatoria dell'immobile.

In data 07/05/2022 venivano eseguiti gli aggiornamenti delle visure catastali e delle ispezioni ipotecarie prima della consegna dell'elaborato peritale.

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

3. RISPOSTE AI QUESITI

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



RISPOSTA AL QUESITO 1)

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





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

La raccomandata per comunicare la data del sopralluogo è stata inviata in data 04/02/2022.

Il documento è stato reinviato al mittente perché non ritirato dal destinatario.

In data 16/03/2022 veniva inviata una seconda raccomandata di avviso, anche la seconda raccomandata veniva reinviata al mittente perché non ritirata.

Veniva successivamente richiesto l'Ausilio della Forza Pubblica per eseguire il sopralluogo nell'immobile, che risultava dai documenti reperiti locato.

Il sopralluogo con la Forza Pubblica del 31.03.2022 non veniva consentito dagli affittuari.

Il rilievo dell'immobile veniva poi eseguito in data 08.04.2022 con l'assistenza della Forza Pubblica e terminato il giorno successivo in data 09.04.2022.



RISPOSTA AL QUESITO 2)

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

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

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

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

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

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



Trascrizioni ed iscrizioni



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

[Ispezione del 23/12/2021 ed aggiornamento invariato del 07/05/2022]

A carico della Sig. XXXXXXXX XXXX:



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE®





[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]





Atti di provenienza riportati integralmente all'Allegato "B"



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

Per il foglio 4 particella 294 NCEU Comune di Alba (CN)
foglio 4 particella 141 NCT Comune di Alba (CN)
foglio 4 particella 272 NCT Comune di Alba (CN)
foglio 4 particella 470 sub.1 NCEU (area urbana) Comune di Alba (CN)



- ATTO DI COMPRAVENDITA del 16/06/1976
Rep. 15949 Raccolta 9793
Rogante Notaio Toppino Vincenzo
Sede Alba
Trascritto in Cuneo il 16/07/1976 al num. 3144/3740



- ATTO DI COMPRAVENDITA del 09/10/1973
Rep. 9002 Raccolta 5350
Rogante Notaio Toppino Guido in sostituzione di Toppino Vincenzo
Sede Alba
Trascritto in Cuneo il 08/11/1973 al num. 5290 Rif. 6233





Dichiarazione Notarile



Si riporta a seguire la Dichiarazione Notarile redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXX xxxx, Notaio in xxxxxx sul bene oggetto di procedura redatta in data 05.10.2021:





CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DELLA CERTIFICAZIONE STORICA IPOTECARIA E CATASTALE (ART. 567 CPC)



RICHIEDENTE: XXXXXXXXXXXXXXXXX XX, con sede in Modena (MO), Codice Fiscale :xxxxxxxxxxxxx
A CARICO DI: XXXXXXXX XXXX, nato a Alba (CN) il xxxxxxxxxxxx, Codice Fiscale:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



OGGETTO IMMOBILE A

Piena proprietà su fabbricato e terreno siti in Comune di Alba (CN).



Il tutto risulta attualmente distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune a:

- **Foglio 4 mappale 294**, zona censuaria 2, CORSO CANALE n.105, piano T, interno 1, scala U, Cat. A/2 Cl. 4, Vani 11, superficie catastale mq. 307 R.C.E. 1.107,80.

(Risulta così distinto per variazione toponomastica del 19/11/1999 protocollo n. CN0131857 in atti dal 20/04/2010 variazione di toponomastica n. 568.1/1999, per variazione d'ufficio del 06/03/1989 in atti dal 19/11/1999 rettifica classamento automatico n. 568.1/1989, per variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 17/02/1994 rettifica zona censuaria - art. 2 legge del 24/03/1993 n. 75 n. 100000.1/1994, per classamento automatico del 06/05/1989 in atti dal 14/02/1991 n. 568/1989, per costituzione in atti dal 11/02/1991 n. 568.1/1989).

Il tutto risulta attualmente distinto al Catasto Terreni di detto Comune a:

- **Foglio 4 mappale 294**, ente urbano are 02.42

(Risulta così distinto per tipo mappale del 03/06/1989 in atti dal 12/06/1989 n. 320.1/1989, comprende i mappali 296 e 297, per frazionamento del 16/06/1976 in atti dal 19/06/1982 n. 35482 del mappale 141, tale dall'impianto meccanografico del 13/12/1977).



IMMOBILE B

Quota di 1/2 di piena proprietà su terreni ed area urbana siti in Comune di Alba (CN).

Il tutto risulta attualmente distinto al Catasto Terreni di detto Comune a:





Foglio 4 mappale 141 are 07.10

(Risulta così distinto per variazione d'ufficio del 10/11/2010 protocollo n. CN0461636 in atti dal 01/12/2010 in dip. ist. num. 423199 del 10.11.2010 n. 7182.1/2010, per frazionamento del 16/06/1976 in atti dal 19/06/1982 n. 35482, e dall'impianto meccanografico del 13/12/1977).

Foglio 4 mappale 272 are 19.00 R.D.E. 16,19 R.A.E. 8,83

(Risulta così distinto per frazionamento del 16/06/1976 in dal 19/06/1982 n. 35482, e dall'impianto meccanografico del 13/12/1977).

Il tutto risulta attualmente distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune a:

Foglio 4 mappale 470 subalterno 1, area urbana di Mq. 190, Corso Canale n. 105,

(Risulta così distinto per costituzione del 14/02/2017 protocollo n. CN0022751 in atti dal 15/02/2017 costituzione n. 386.1/2017 derivante dal mappale 470, tale per costituzione del 01/02/2017 protocollo n. CN0016578 in atti dal 01/02/2017, associato al tipo mappale con protocollo CN0016570 del 01/02/2017 n. 16570.1/2017).

OSSERVAZIONI

Foglio 4 mappale 470 ente urbano are 01.90

(Risulta così distinto per variazione d'ufficio del 01/02/2017 protocollo n. CN0016696 in atti dal 01/02/2017 in riferimento al tipo mappale 16570/2017 n. 619.1/2017, per tipo mappale del 01/02/2017 protocollo n. CN0016570 in atti dal 01/02/2017 presentato il 01/02/2017 n. 16570.1/2017 derivante dal mappale 295, tale per frazionamento del 16/06/1976 in atti dal 19/06/1982 n. 35482 del mappale 141, tale dall'impianto meccanografico del 13/12/1977).

Il dottor Giorgio Castiglioni, Notaio in Bologna, in adempimento dell'incarico ai sensi e come sopra conferitogli e sotto la propria responsabilità

DICHIARA

Che dall'esame della documentazione consegnatagli e dalla consultazione del Catasto e delle competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari,

E' RISULTATO QUANTO SEGUE

IMMOBILE A

gli immobili sopra descritti sono di piena proprietà del signor XXXXXXXX XXXX;

IMMOBILE B

gli immobili sopra descritti sono di piena proprietà dei signori XXXXXXXX XXXX e XXXXXX XXXXX, nato a Alba (CN) il xxxxxxxxx Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2



a tutto il giorno 27/09/2021 i suddetti immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli risultanti da detti documenti e registri ad eccezione di quanto sotto indicato:



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI: verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cuneo - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba all'articolo Reg. Part. 5862 Reg. Gen. 7458 del 09/09/2021 a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXX XX, con sede in Modena (MO) Codice Fiscale :xxxxxxxxxxxx

contro: XXXXXXXX XXXX, nato a Alba (CN) il xxxxxxxxxxxx Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della piena proprietà dell'IMMOBILE A, e della quota di ½ di piena proprietà dell'IMMOBILE B, Titolo: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario sede: Asti (AT) del 09/08/2021 Rep. 2280.

Grava: la piena proprietà dell'IMMOBILE A e la quota di ½ di piena proprietà dell'IMMOBILE B oggetto della presente certificazione.

ISCRIZIONI: ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cuneo - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba all'articolo Reg. Part. 1032 Reg. Gen. 7152 del 21/09/2016, per la somma di Euro 330.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di Euro [REDACTED] da restituire in anni 9.

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., con sede in Asti (AT), Codice Fiscale :xxxxxxxxxxxx, che elegge domicilio in Asti, Xxxxxxxxxxxxxxx;

contro: XXXXXXXX XXXX, nato a Alba (CN) il xxxxxxxxxxxx, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della piena proprietà dell'IMMOBILE A, e della quota di 1/2 di piena proprietà dell'IMMOBILE B,

Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio RATTI LUCIANO del 14/09/2016 rep. 54635/32662.

Grava: la piena proprietà dell'IMMOBILE A, e la quota di 1/2 della piena proprietà dell'IMMOBILE B, oggetto della presente certificazione.

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cuneo - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba all'articolo Reg. Part. 1031 Reg. Gen. 7151 del 21/09/2016, per la somma di Euro [REDACTED]

a garanzia di un mutuo fondiario di Euro [REDACTED] [REDACTED]
a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., con sede in Asti (AT), Codice Fiscale :xxxxxxxxxxxx, che elegge domicilio in Asti, Xxxxxxxxxxxxxxx;

contro: XXXXXXXX XXXX, nato a Alba (CN) il xxxxxxxxxxxx, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXX,



titolare della piena proprietà dell'IMMOBILE A, e della quota di 1/2 di piena proprietà dell'IMMOBILE B,

Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio RATTI LUCIANO del 14/09/2016 rep. 54634/32661.

Grava: la piena proprietà dell'IMMOBILE A, e la quota di 1/2 di piena proprietà dell'IMMOBILE B, oggetto della presente certificazione.

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cuneo - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba all'articolo Reg. Part. 645 Reg. Gen. 4953 del 12/07/2013, per la somma di Euro [REDACTED] a garanzia di un mutuo fondiario di Euro [REDACTED].

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., con sede in Bra (CN), Codice Fiscale :xxxxxxxxxxxxx, che elegge domicilio presso la sede legale di Bra (CN), XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX;

contro: XXXXXX XXXX, nato a Alba (CN) il XXXXXXXXXX, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della piena proprietà dell'IMMOBILE A, e della quota di 1/2 di piena proprietà dell'IMMOBILE B,

Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio TOPPINO VINCENZO del 10/07/2013 rep. 218211/82178.

Grava: la piena proprietà dell'IMMOBILE A, e la quota di 1/2 di piena proprietà dell'IMMOBILE B, oggetto della presente certificazione.

TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

IMMOBILE A

Al signor XXXXXX XXXX, sopra generalizzato, la piena proprietà delle unità immobiliare oggetto della presente Certificazione, all'epoca distinte al Catasto Terreni al Foglio 4 mappali 294, 296 e 297 è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio VINCENZO TOPPINO del 16/06/1976 Rep. 15949, trascritto a Cuneo - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba all'articolo Reg. Part. 3144 Reg. Gen. 3740 del 16/07/1976 signor XXXXXX XXXX, nato a Alba (CN) il XXXXXXXXX, titolare della piena proprietà.

IMMOBILE B

Ai signori XXXXXX XXXX, sopra generalizzati, la quota di 1/2 di piena proprietà delle unità immobiliare oggetto della presente Certificazione, all'epoca distinte al Catasto Terreni al Foglio 4 mappali 141, 295 e 272 è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio VINCENZO TOPPINO del 16/06/1976 Rep. 15949, trascritto a Cuneo - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba all'articolo Reg. Part. 3144 Reg. Gen. 3740 del 16/07/1976 signor XXXXXX XXXX, nato a Alba (CN) il XXXXXXXXX, titolare della piena proprietà, che si riserva la quota di 1/2.

Al signor XXXXXX XXXX, sopra generalizzato, la piena proprietà dei predetti immobili, all'epoca



distinte al Catasto Terreni al Foglio 4 mappali 141 e 272 è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio VINCENZO TOPPINO del 09/10/1973 Rep. 9002, trascritto a Cuneo - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba all'articolo Reg. Part. 5290 Reg. Gen. 6233 del 08/11/1973 dal signor XXXXXXXXX XXXXXX, nato ad Alba (CN) il 02/02/1905, titolare della piena proprietà.

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

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

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

E' stato richiesto agli Uffici Comunali di Alba il *Certificato di Destinazione Urbanistica* dei terreni oggetto di procedura che viene riportato all'Allegato 10).

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)*.



**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 dell'unità immobiliare e dei terreni
Allegato 3	Estratti di P.R.G.C Comune di Alba (CN)
Allegato 4	Estratto di mappa Fg.4 part.294 – Comune di Alba(CN) Estratto di mappa Fg.4 part.141 – Comune di Alba(CN) Estratto di mappa Fg.4 part.272 – Comune di Alba(CN) Estratto di mappa Fg.4 part.470 – Comune di Alba(CN)
Allegato 5	Planimetrie catastali <ul style="list-style-type: none"> • Planimetria NCEU Comune Alba(CN) Fg.4 part.294 • Planimetria NCEU Comune Alba(CN) Fg.4 part.470 sub.1 (ente urbano)
Allegato 6	Ispezione ipotecaria di aggiornamento del 23/12/2021
Allegato 7	Residenza, Stato di famiglia, Estratto atto di matrimonio
Allegato 8	Verbale di sopralluogo del 31.03.22, Verbale di sopralluogo del 08.04.22, Verbale di sopralluogo del 09.04.22.
Allegato 9	Attestato di prestazione energetica 2022_101374_0004 del 27/04/2022
Allegato 10	Certificato di destinazione urbanistica n°2022/7 del 01/02/2022
Allegato "A"	Elaborati grafici <ul style="list-style-type: none"> • TAV_01 Planimetria di inquadramento–Scala 1:1000, • TAV_02 Fg. 4 part.294 Pianta piano terra (rilievo stato di fatto)– Scala 1:100, • TAV_03 Fg. 4 part.294 Pianta piano primo (rilievo stato di fatto)– Scala 1:100, • TAV_04 Fg. 4 part.294 Prospetto fronte sud (rilievo stato di fatto)– Scala 1:100, • TAV_05 Fg. 4 part.294 Prospetto fronte nord (rilievo stato di fatto)– Scala 1:100, • TAV_06 Fg. 4 part.294 Prospetto laterale (rilievo stato di fatto)– Scala 1:100, • TAV_07 Fg. 4 part.294 Calcolo Superfici commerciali– Scala 1:200, • TAV_08 Fg. 4 part.272 Pianta collocazione pollaio– Scala 1:1000, • TAV_09 Fg. 4 part.294 Autorizzato Conc.Ed.Sanatoria 1517/1986 (Prospetti)– Scala ///, • TAV_10 Fg. 4 part.294 Autorizzato Conc.Ed.Sanatoria 1517/1986 (Doc.fotografica)–Sc. ///,
Allegato "B"	Atti di provenienza ed atti pubblici: <ul style="list-style-type: none"> • ATTO DI COMPRAVENDITA del 16/06/1976 Rep. 15949 Raccolta 9793 Rogante Notaio Toppino Vincenzo Sede Alba Trascritto in Cuneo il 16/07/1976 al num. 3144/3740 • ATTO DI COMPRAVENDITA del 09/10/1973 Rep. 9002 Raccolta 5350 Rogante Notaio Toppino Guido in sostituzione di Toppino Vincenzo Sede Alba Trascritto in Cuneo il 08/11/1973 al num. 5290 Rif. 6233
Allegato "C"	Visure: <ul style="list-style-type: none"> • NCEU Comune Alba(CN) Fg.4 part.294 • NCT Comune Alba(CN) Fg.4 part.141, • NCT Comune Alba(CN) Fg.4 part.272,



	<ul style="list-style-type: none"> • NCEU Comune Alba(CN) Fg.4 part.470 sub.1
Allegato "D"	<p>PRECEDENTI EDILIZI</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Autorizzazione edilizia n.1951/01718 del 10.02.1951</u> num prat. 1951/25 per "Costruzione di magazzino per ricovero attrezzi e macchine agricole" quale prosecuzione del proprio fabbricato rurale nel lato sud presentata da Xxxxxxxxxx xxxxxx, • <u>Autorizzazione edilizia n. 1952/11290 del 12.08.1952</u> num prat. 1952/184 per "Costruzione silos per foraggio", presentata da Xxxxxxxxxx xxxxxx per la cascina al tempo denominata Santa Teresa in Fraz. Mussotto (vecchia denominazione), • <u>Concessione edilizia n.223/1974 del 19.07.1974</u> a nome di Xxxxxx Xxxxx per sistemazione fabbricato in Corso Canale (licenza solo a nome di Xxxxxx Xxxxx in quanto il fabbricato era stato acquistato da Xxxxxx Xxxxx nel 1973 e venduto poi a Xxxxxx xxxx nel 1976). • <u>Concessione in sanatoria ai sensi della Legge 28/2/1985 n.47</u> e successive modifiche ed integrazioni per trasformazione urbanistica ed edilizia n.1517 prot. 20398 avente per oggetto "l'ampliamento e la ristrutturazione del fabbricato in Corso Canale n.105", presentata dal Sig. Xxxxxx xxxx.
Allegato "E"	<p>CONTRATTO DI LOCAZIONE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Interrogazione Agenzia delle Entrate contratto di locazione registrato telematicamente in data 24/02/2021 al n.1280 – serie 3T.



RISPOSTA AL QUESITO 3)

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

PREMESSA

Nell'atto di pignoramento Rep. 2280 del 09/08/2021 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti Reg. gen. 7458 Reg. part. 5862 del 09/09/2021 sono stati individuati i seguenti beni, siti in Alba(CN) Corso Canale n.105:



Immobili in piena proprietà del Sig. XXXXXXXX xxxx:

- NCT Comune Alba Fg.4 part.294 di are due e centiare 42 con entrostante fabbricato così censito;
- NCEU Comune Alba Fg.4 part.294 Corso Canale n.105, P T-1, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 4, vani 11, rendita catastale Euro 1.107,80;

Immobili in proprietà per ½ del Sig. XXXXXXXX xxxx:

- NCT Comune Alba Fg.4 part.141, incolto sterile, consistenza are 7 e 10 centiare,
- NCT Comune Alba Fg.4 part.272, seminativo arborato, consistenza 19 are, reddito dominicale 16,19, Reddito agrario 8,83.
- NCEU Comune Alba Fg.4 part.470 sub.1 (originato dalla soppressione del CT fg 4 part 295) area urbana, consistenza 190 metri quadrati, Corso Canale n.105



Foto 1: Estratto di mappa con individuazione del fabbricato e dei terreni adiacenti in Corso Canale 105, Alba (CN)



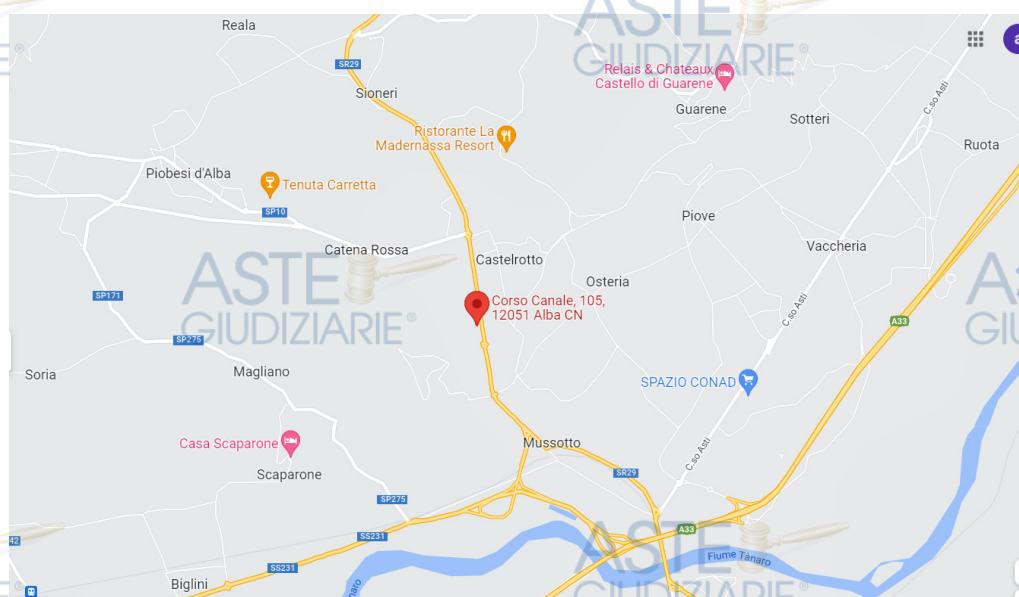


Foto 2: Stradario con individuazione del fabbricato e dei terreni



Foto 3: Vista aerea con individuazione del fabbricato e dei beni in Corso Canale n.105, Alba(CN)





NCEU Comune Alba Foglio 4 Particella 294 (A/2) con relativo ente urbano NCT Foglio 4 Particella 294

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Alba(CN), in corso Canale n.105 e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

<u>Intestatario:</u>	XXXXXXXX XXXX nato ad Alba il XXXXXXXXXX C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Alba(CN) Fg.4 Part. 294	2	A/2	4	11 vani	€ 1.107,80	307 mq tot. escluse aree scoperte 299	Corso Canale n.105 Piano T-1

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con part.470 del Fg.4 (oggetto della medesima Esecuzione Immobiliare n.176/2021);
- A sud confina con part.141 del Fg.4 (oggetto della medesima Esecuzione Immobiliare n.176/2021);
- A est confina con part.293 del Fg.4 (di altra proprietà, non oggetto di procedura);
- A ovest confina con part.272 del Fg.4 (oggetto della medesima Esecuzione Immobiliare n.176/2021);



Foto 4 : Estratto di mappa con confini della particella 294





Descrizione dell'unità abitativa



Trattasi di un'unità immobiliare sita nel fabbricato localizzato nella vista aerea nella Foto 1) in Corso Canale 105 in Alba. La zona in cui si colloca è a nord ovest del centro storico di Alba, denominata Loc Mussotto, sulla direttrice di traffico regionale SR29 Corso Canale.

Si accede all'unità immobiliare a partire dalla strada pubblica (Corso Canale) transitando sulla particella 337 (di altra proprietà, esclusa dalla procedura) e poi sulle particelle 272-141-470 oggetto della medesima esecuzione immobiliare, possedute dal debitore esegutato nella quota di 1/2.

Il fabbricato è su due piani fuori terra, con sovrastante locale sottotetto non abitabile e scala di collegamento interna ed è costruito in aderenza alla restante parte di edificio, che un tempo ne costituiva un'unica proprietà ad oggi individuata catastalmente come Fg.4 part.293.

La struttura verticale è in muratura portante, con solai più recenti in cemento armato e tetto con struttura in legno e manto in coppi.

L'accesso principale all'unità immobiliare avviene dal fronte sud dell'immobile ed esiste un secondo accesso per i locali di sgombero al piano terra anche dal fronte nord.

L'unità immobiliare, il cui rilievo è riportato all'Allegato A Elaborati grafici Tav.02, Tav.03 è così composta:

Al piano terra:

- Sala/ingresso,
- Camera,
- Disimpegno,
- Lavanderia,
- Wc,
- Sgombero 1,
- Sgombero 2,
- Sgombero 3 ,
- Centrale termica

Al piano primo:

- Disimpegno,
- Camera 1,
- Camera 2,
- Camera 3,
- Bagno 1,
- Bagno 2,
- Sala,
- Cucina,



- Ripostiglio,
- Terrazzo,
- Balcone 1,
- Balcone 2
- Balcone 3.



Al piano sottotetto:

- Sottotetto non abitabile.



L'accesso del fabbricato avviene al piano terra dall'ingresso/sala che è un ampio locale di 41,5 metri quadrati, con 2 finestre su cortile nel quale si colloca un'ampia scala di accesso al piano primo ed un cammino.

Al piano terra sono presenti anche una camera sul lato est dell'ingresso/sala e sull'altro lato un disimpegno con lavanderia e piccolo bagno senza finestra.

Sul lato nord sono presenti i locali di sgombero, che sono tre di cui due comunicanti tra loro con ampio varco e la centrale termica.

Si rilevano nei locali al piano terra fenomeni di umidità di risalita dovuti alla mancanza di locali cantinati e/o di vespaio aerato.

Al piano primo , al quale si accede con la scala esistente nell'ingresso/sala, è presente un lungo disimpegno che da accesso a tutti i locali.

Sul lato ovest vi è un'ampia sala con tripla aria, sui fronti nord, sud ed ovest, di 44 metri quadrati.

E' presente un locale cucina con accesso sul terrazzo, ampio 32 metri quadrati dal quale si accede anche al sottoscala che porta al sottotetto non abitabile.

Sul piano sono poi presenti 3 camere da letto , due sul fronte nord rispettivamente di 14 e di 16 metri quadrati ed una sul fronte sud di 26 metri quadrati.

Inoltre vi sono due servizi igienici adiacenti rispettivamente di 7 ed 8 metri quadrati ed un piccolo ripostiglio in fondo al disimpegno sul lato est.

Il piano sottotetto non è risultato accessibile durante il sopralluogo per lo stato della scala che non è accessibile ed è stato possibile visionare il tetto e lo stato del locale, che non è abitabile, solo dal pianerottolo di accesso esistente al piano primo dietro la cucina, come si vede nella Foto 23) Allegato 2) Documentazione Fotografica.



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

Piano terra	Sala/ingresso	Sup. 41,49	Foto 24-25-26
Piano terra	Camera	Sup. 24,07	Foto /
Piano primo	Sala	Sup. 44,38	Foto 7-8
Piano primo	Camera 1	Sup. 13,83	Foto 19-20
Piano primo	Camera 2	Sup. 15,63	Foto 13-14
Piano primo	Camera 3	Sup. 26,04	Foto 11-12
Piano terra	Lavanderia	Sup. 12,35	Foto 28-29
Piano terra	Wc	Sup. 1,41	Foto 32-33
Piano terra	Disimpegno	Sup. 12,1	Foto 27
Piano primo	Wc 1	Sup. 7,3	Foto 15-16
Piano primo	Wc 2	Sup. 8,37	Foto 17-18
Piano primo	Disimpegno	Sup. 13,23	Foto 22-9
Piano primo	Ripostiglio	Sup. 2,58	Foto 21
Piano terra	Sgombero	Sup. 31,71	Foto 30-31
Piano terra	Sgombero	Sup. 26,93	Foto 36-37
Piano terra	Sgombero	Sup. 23,02	Foto 34-35
Piano terra	Centrale termica	Sup. 6,84	Foto 38-39
Piano primo	Terrazzo	Sup. 14,42	Foto 5
Piano primo	Balcone 1	Sup. 9,82	Foto 6
Piano primo	Balcone 2	Sup. 4,2	Foto 6
Piano primo	Balcone 2	Sup. 16,53	Foto 1
Foto esterni	/	/	Foto 1-2-3-4-5-6

CORTILE

Il fabbricato si affaccia su di un cortile lato sud e su un'area sul retro che sono identificati catastalmente separatamente rispetto a questa unità abitativa e che vengono pertanto descritti in dettaglio ai paragrafi successivi.

Essi sono:

- NCT Fg. 4 part. 141 terreno
- NCT Fg. 4 part. 272 terreno
- NCEU Fg. 4 part. 470 sub.1 area urbana

I tre mappali sopracitati sono chiusi da unico perimetro e pertanto costituiscono un unico lotto cintato.

Tali mappali sono posseduti unicamente nella quota di ½ dal debitore esecutato Sig. XXXXXXXX XXXX in quanto la restante mezza quota di proprietà appartiene ad altro soggetto escluso dalla presente procedura, come spiegato in dettaglio al Quesito 5).

Per quanto concerne il diritto di passaggio per accedere alla casa si cita quanto riportato nell'atto del 16/06/1976 Notaio Toppino Rep. 15949 Raccolta 9793, che rimanda anche al precedente atto da lui



redatto del 09/10/1973 Rep. 9002 Raccolta 5350, che vengono integralmente riportati all'Allegato B) per lettura completa ed ai quali si rimanda, nel quale si cita:

"il venditore concederà diritto di passaggio in ampio modo e con qualsiasi mezzo al compratore, eredi od aventi titolo, per accedere e recedere ai beni su una strada della larghezza di metri quattro dipartentesi dalla strada statale n.29 e posta tra la porzione venduta e la proprietà dei Fratelli Brutto".
Si rimanda anche alla Foto 27) a pagina 54 della relazione tecnica di stima nella quale vengono evidenziati i percorsi di accesso all'unità abitativa.



IMPIANTI TECNOLOGICI

L'immobile è dotato di impianto elettrico di ordinaria tipologia e di non recente installazione come visibile dalle placche elettriche e dagli elementi esterni.

L'impianto di riscaldamento è realizzato con caldaia a metano situata nella centrale termica al piano terra alla quale si aggiungono diverse stufe a pellet, una collocata nello sgombero al piano terra e visibile nella foto 37 della documentazione fotografica ed altre due situate nella sala al piano primo.
Si rimanda alla verifica di un impiantista per verifica di rispondenza alla norma delle caldaie presenti e lei loro scarichi.

L'impianto idrosanitario è presente sia al piano terra per quanto concerne il servizio igienico e la lavanderia, sia al piano primo per la cucina ed i due servizi igienici, nonché per l'impianto di riscaldamento.

Non è presente impianto solare, non è presente impianto fotovoltaico.

Durante il sopralluogo non è emersa come affermato dagli affittuari la presenza di fosse biologiche, il fabbricato risulta allacciato pertanto alla fognatura comunale e rete gas.

L'unità immobiliare è allacciabile alla rete telefonica, è presente una parabola sul tetto per impianto TV.

STATO DELLE FINITURE

Lo stato delle finiture è discreto per tutto l'immobile.

Si evidenzia che:

- Le murature interne del piano primo e dei locali abitabili al piano terra si presentano intonacate e tinteggiate con tinta di vario colore, al piano terra i locali di sgombero presentano invece murature al grezzo.
- Le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche di vario colore come anche i rivestimenti dei bagni,
- I locali di sgombero hanno prevalentemente pavimento in solo battuto di cemento,
- Si rileva che i locali al piano terra presentano alcuni fenomeni di umidità di risalita ,





- dovuti presumibilmente alla mancanza della cantina sottostante e/o vespaio isolato,
- Presenza di muffe sul soffitto di alcuni locali al piano primo (per esempio nel bagno) ed alcune fessurazioni,
- I serramenti sono in legno con vetro semplice di datata installazione, le persiane sono anch'esse datate e necessitano manutenzione,
- Nella centrale termica si rileva presenza di acqua da verificarsi,
- Il tetto come visibile dalla scala esistente al piano primo necessita alcune manutenzioni nel manto di copertura perché datato,
- Il fabbricato non è tinteggiato e sul paramento murario si evidenziano molti punti in cui l'intonaco è da rasare perché rimaneggiato da lavori su porte e finestre. L'intero fabbricato quindi risulta da tinteggiare e rasare.
- Lattoneria (gronde e pluviali) di datata installazione.



Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile è quindi nel complesso discreto per l'epoca di costruzione ma necessita di lavori di manutenzione.

Si rileva, in merito al contesto nel quale sorge l'immobile, che il fabbricato adiacente identificato al Fg. 4 Part 293, che è in adiacenza e di altra proprietà, è condizioni manutentive scarse ed attualmente non utilizzato.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

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

DETALIO SUPERFICI CALPESTABILI		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano terra	Sala/ingresso	41,49
Piano terra	Camera	24,07
Piano primo	Sala	44,38
Piano primo	Cucina	32,47
Piano primo	Camera 1	13,83
Piano primo	Camera 2	15,63
Piano primo	Camera 3	26,04
Piano terra	Lavanderia	12,35
Piano terra	Wc	1,41
Piano terra	Disimpegno	12,1
Piano primo	Wc 1	7,3
Piano primo	Wc 2	8,37
Piano primo	Disimpegno	13,23
Piano primo	Ripostiglio	2,58
Piano terra	Sgombero	31,71





Piano terra	Sgombero	26,93
Piano terra	Sgombero	23,02
Piano terra	Centrale termica	6,84
Piano primo	Terrazzo	14,42
Piano primo	Balcone 1	9,82
Piano primo	Balcone 2	4,20
Piano primo	Balcone 3	16,53

	Riassunto superfici calpestabili	
Σ	Locali abitativi	197,91
Σ	Locali abitativi di "servizio" (disimpegni,bagni,etc)	57,34
Σ	Locali accessori	88,50
Σ	Balconi/terrazzi	44,97

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

- dei locali abitativi è pari a 197,91 mq,
- dei locali abitativi di “servizio” (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 57,34 mq,
- dei locali abitativi di “accessori” è pari a 88,50 mq,
- la superficie dei balconi/terrazzi è pari a 44,97 mq.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' ABITATIVA				
Destinazione	Superficie linda (mq)	% di calcolo applicata	Superficie ragguagliata (mq)	
P. terra	Superficie residenziale linda	116,89	100	116,89
P. primo	Superficie residenziale linda	213,88	100	213,88
P. primo	Sup. balconi	16,53	25	4,13
P. primo	Sup. balconi	9,82	25	2,46
P. primo	Sup. balconi	4,20	25	1,05
P. primo	Sup. terrazzo	14,42	35	5,05
P. terra	Sup. locale tecnico (centrale termica)	10,46	15	1,57
P. terra	Sup. sgombero **	104,45	20	20,89
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)				366

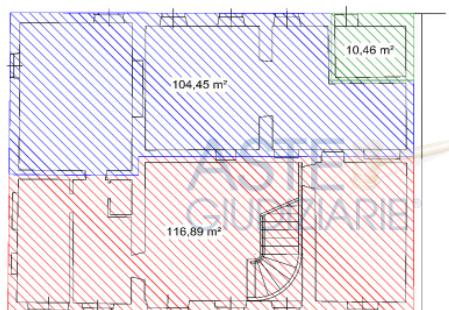
** I locali di sgombero sono stati calcolati al 20%, seppur in comunicazione, in considerazione delle dimensioni ampie rispetto alle ordinarie metrature.

Si esclude dal conteggio la superficie del piano sottotetto perché vano non abitabile al quale non si è potuto accedere per preciso rilievo, come spiegato a pag.20.

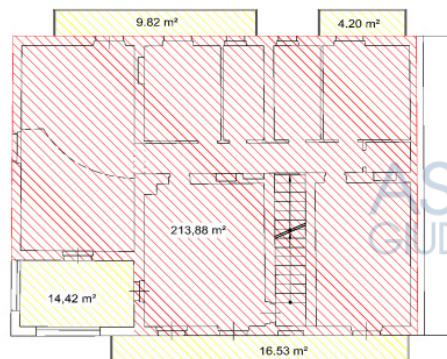




PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



LEGENDA

	SUP. LORDA RESIDENZIALE
	SUP. BALCONI
	SUP. SGOMBERI
	SUP. LOC. TECNICI



Foto 5 : Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola ingrandita in scala reale l'Allegato A Tav_07)



NCT Comune Alba Foglio 4 Particella 141 (terreno)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Alba(CN), in corso Canale n.105 e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

<u>Intestatari:</u>	XXXXXXXX XXXX nato ad Alba il XXXXXXXXXX C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2) XXXXXX XXXX nato ad Alba il XXXXXXXXXX C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2)				
Dati identificativi	Qualità	Classe	Area	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
NCT Comune di Alba Fg.4 Part. 141	Incolto sterile	/	are 07 ca 10	/	/

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con part.294 del Fg.4 (oggetto della medesima Esecuzione Immobiliare n.176/2021) e part.293 del Fg.4 (di altra proprietà, non oggetto di procedura);
- A sud confina con part.332 del Fg.4 (di altra proprietà, non oggetto di procedura);





- A est confina con part.272 del Fg.4 (oggetto della medesima Esecuzione Immobiliare n.176/2021);
- A ovest confina con part.272 del Fg.4 (oggetto della medesima Esecuzione Immobiliare n.176/2021);

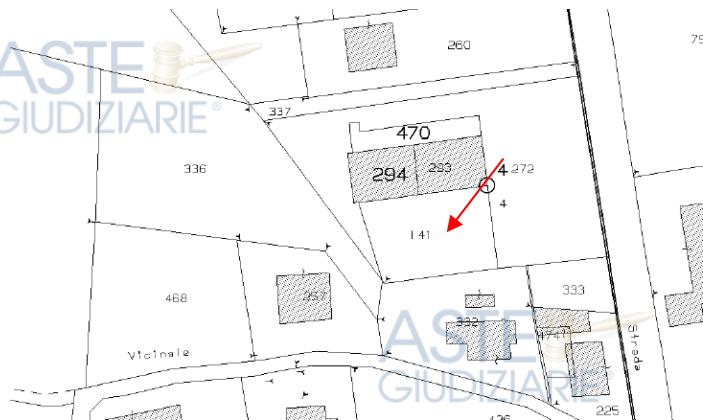


Foto 6 : Estratto di mappa con confini della particella 141

Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di terreno destinato catastalmente ad "incolto sterile" di 710 metri quadrati, individuato nell'estratto di mappa con freccia rossa.

Tale terreno è attualmente utilizzato in parte come cortile pavimentato con autobloccanti ed in parte come area verde utilizzata dall'unità abitativa descritta al paragrafo precedente (Fg.4 part. 294 oggetto di questa esecuzione immobiliare) e dell'unità adiacente (Fg.4 part. 293 di altra proprietà ed esclusa da questa esecuzione immobiliare) , in quanto unita nella medesima cinta.

Il terreno non è completamente pianeggiante perché l'area verde degrada verso sud.

Si rileva che, come indicato nello schema sopra riportato, la quota di proprietà del debitore esecutato di questo lotto è pari ad $\frac{1}{2}$, in quanto la restante quota è di proprietà dell'intestatario dell'unità immobiliare identificata all'adiacente particella 293 del Fg.4. Tale quota è quindi esclusa dalla procedura di cui in oggetto.

Il lotto è visibile nella Foto 48-49-50 Allegato 2) Documentazione Fotografica.

Si accede a questo terreno transitando a partire dalla strada pubblica SR29 Corso Canale transitando sul mappale 337 (di altra proprietà non oggetto di procedura) e poi sul mappale 272 (oggetto di questa esecuzione immobiliare e descritto al paragrafo successivo).





NCT Comune Alba Foglio 4 Particella 272



L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Alba(CN), in corso Canale n.105 e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

<u>Intestatari:</u>	Xxxxxxx xxxx nato ad Alba il xxxxxxxxxxx C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2) Xxxxxx Xxxx nato ad Alba il xxxxxxxxx C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2)				
Dati identificativi	Qualità	Classe	Area	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
NCT Comune di Alba Fg.4 Part. 272	Seminativo arborato	3	are 19 ca 00	€ 16,19	€ 8,83

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con part.337 del Fg.4 (di altra proprietà, non oggetto di procedura);
- A sud confina con part.333 del Fg.4 (di altra proprietà, non oggetto di procedura) e part.332 del Fg.4 (di altra proprietà, non oggetto di procedura);
- A est confina con strada pubblica Corso Canale;
- A ovest confina con part.336 del Fg.4 (di altra proprietà, non oggetto di procedura);



Foto 7 : Estratto di mappa con confini della particella 272

Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di terreno destinato catastalmente ad "seminativo arborato" di 1.900 metri quadrati, individuato nell'estratto di mappa con freccia rossa.

Il lotto si estende dalla strada regionale SR 29 Corso Canale, alla porzione a nord del fabbricato, fino all'area triangolare che esiste ad ovest del fabbricato.

Tale terreno è attualmente utilizzato in parte come cortile pavimentato con autobloccanti ed area di





manovra ed in parte come area verde utilizzata dall'unità abitativa descritta al paragrafo precedente (Fg.4 part. 294 oggetto di questa esecuzione immobiliare) e dell'unità adiacente (Fg.4 part. 293 di altra proprietà ed esclusa da questa esecuzione immobiliare) , in quanto unita nella medesima cinta.

Si rileva che come indicato nello schema sopra riportato la quota di proprietà del debitore esegutato di questo lotto è pari ad $\frac{1}{2}$, in quanto la restante quota è di proprietà dell'intestatario dell'unità immobiliare identificata alla particella 293 del Fg.4. Tale quota è quindi esclusa dalla procedura di cui in oggetto.

Il terreno non è completamente pianeggiante perché l'area verde degrada verso il Corso Canale e nella porzione nord è sopraelevato.

Su questo lotto è presente un piccolo basso fabbricato, a destinazione "pollaio" nella porzione a nord ovest, che non è conforme, come spiegato al Quesito 8) e che non è pertanto sanabile, visibile nelle Foto 44-45).

Il lotto è visibile nella Foto 40-41-42-43) Allegato 2) Documentazione Fotografica.

Si accede a questo terreno transitando a partire dalla strada pubblica SR29 Corso Canale transitando sul mappale 337 (di altra proprietà non oggetto di procedura).

NOTA: Si rileva che non è stata battuta la cinta del lotto perché incarico escluso dalla perizia ma che durante la ricerca di archivio non sono state rinvenute pratiche edilizie per la sua costruzione, come anche dei muretti di contenimento esistenti nel lotto. Pertanto l'operazione di rilievo della cinta e verifica/regolarizzazione dei muri di contenimento dovrà essere eseguita dall'aggiudicatario, in considerazione della presenza di un altro comproprietario che possiede la restante quota di $\frac{1}{2}$ di questi lotti.





NCEU Comune Alba Foglio 4 Particella 470 sub.1 (ente urbano)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Alba(CN), in corso Canale n.105 e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

<u>Intestatario:</u>	XXXXXXXX XXXX nato ad Alba il XXXXXXXXXX C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Alba(CN) Fg.4 Part. 470 sub.1	/	Area urbana	/	190 mq	/	/	Corso Canale n.105 Piano T

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con part.272 del Fg.4 (oggetto della medesima Esecuzione Immobiliare n.176/2021);
- A sud confina con part.294 del Fg.4 (oggetto della medesima Esecuzione Immobiliare n.176/2021) e part.293 del Fg.4 (di altra proprietà, non oggetto di procedura);
- A est confina con part.272 del Fg.4 (oggetto della medesima Esecuzione Immobiliare n.176/2021);
- A ovest confina con part.272 del Fg.4 (oggetto della medesima Esecuzione Immobiliare n.176/2021);



Foto 8 : Estratto di mappa con confini della particella 470 sub.1



Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di terreno destinato catastalmente come "area urbana" di 190 metri quadrati, individuata nell'estratto di mappa con freccia rossa.





Il lotto si estende sul lato a nord del fabbricato per una piccola striscia di terreno, che ad oggi è in battuto di cemento.

Tale area è attualmente utilizzata come marciapiede in battuto dall'unità abitativa descritta al paragrafo precedente (Fg.4 part. 294 oggetto di questa esecuzione immobiliare) e dell'unità adiacente (Fg.4 part. 293 di altra proprietà ed esclusa da questa esecuzione immobiliare), in quanto unita nella medesima cinta con i restanti mappali 141 e 272 del Foglio 4.

Si rileva che come indicato nello schema sopra riportato la quota di proprietà del debitore esecutato di questo lotto è pari ad $\frac{1}{2}$, in quanto la restante quota è di proprietà dell'intestatario dell'unità immobiliare identificata alla particella 293 del Fg.4. Tale quota è quindi esclusa dalla procedura di cui in oggetto.



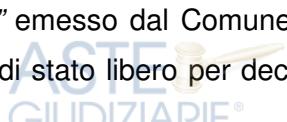
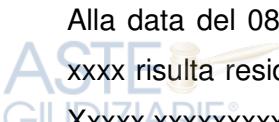


RISPOSTA AL QUESITO 4)

"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";



Nell'estratto dell'atto di matrimonio prevenuto dal Comune di Xxxxxxx avvenuto in data 07/01/1962 presso il Comune di Xxxxxxx (CN), tra la Sig.ra Xxxxxx xxxxxxxxxxxx e il Sig. Xxxxxxx xxxx, non compaiono annotazioni circa il regime patrimoniale scelto dai coniugi.



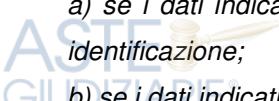
Alla data del 08/01/2022 del "Certificato di residenza" emesso dal Comune di Alba, il Sig. Xxxxxxx xxxx risulta residente in Xxxxxxx xxxxxxxxxxxx e risulta di stato libero per decesso del coniuge Sig.ra Xxxxxx xxxxxxxxxxxx dal 09/06/2015.

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



RISPOSTA AL QUESITO 5)

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



- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- 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 (Rep. 2280 del 09/08/2021 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti Reg. gen. 7458 Reg. part. 5862 del 09/09/2021) hanno consentito l'identificazione degli immobili così identificati:

Immobili in piena proprietà del Sig. XXXXXXXX XXXX:

- NCT Comune Alba Fg.4 part.294 di are due e centiare 42 con entrostante fabbricato così censito;
- NCEU Comune Alba Fg.4 part.294 Corso Canale n.105, P T-1, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 4, vani 11, rendita catastale Euro 1.107,80;

Immobili in proprietà per ½ del Sig. XXXXXXXX XXXX:

- NCT Comune Alba Fg.4 part.141, incolto sterile, consistenza are 7 e 10 centiare,
- NCT Comune Alba Fg.4 part.272, seminativo arborato, consistenza 19 are, reddito dominicale 16,19, Reddito agrario 8,83.
- NCEU Comune Alba Fg.4 part.470 sub.1 (originato dalla soppressione del CT fg 4 part 295) area urbana, consistenza 190 metri quadrati, Corso Canale n.105 piano T

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

Per quanto concerne la planimetria catastale dell'unità immobiliare NCEU Comune Alba Fg.4 part.294 (T130060 del 06.03.1989 riportata all'Allegato 5) si rileva che non è aggiornata allo stato di fatto in quanto durante il sopralluogo sono state verificate alcune difformità che vengono elencate al successivo Quesito 6)

Trattandosi di immobile con opere da sanare e/o da rimuovere come spiegato al successivo Quesito 8), la scrivente non ha potuto presentare variazione catastale di aggiornamento in quanto essa dovrà essere presentata dall'aggiudicatario solo al termine della pratica di sanatoria, per le motivazioni illustrate al successivo Quesito 6).

In tale pratica di variazione Docfa verrà aggiornata sia la planimetria, sia la consistenza dell'unità abitativa in base alla nuova distribuzione interna.

Per quanto concerne l'identificazione toponomastica si rileva che al momento di conferimento dell'incarico l'unità immobiliare risultava sita al solo piano terra, come da visura catastale eseguita.

La scrivente ha pertanto provveduto con Istanza del 03.05.2022 a richiedere la rettifica del dato con aggiornamento eseguito dall'Agenzia del Territorio in data 05.05.2022 con n. prot. 56229 numero pratica CN0048719.

Trattandosi di un errore nella sola indicazione del piano, il bene individuato nell'atto di pignoramento risulta comunque correttamente identificato con l'identificativo catastale di Foglio 4, particella 294.



RISPOSTA AL QUESITO 6)

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



Dal confronto fra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e la planimetria catastale in banca dati (prot. n.T130060 del 06.03.1989) è emerso che, per quanto riguarda l’immobile si evidenziano alcune differenze rispetto allo stato di fatto dovute sia ad un datato rilievo, sia ad alcune variazioni di destinazioni d’uso e di tracciamento delle murature.

Nella planimetrie Tav_02- Tav_03 riportate all’Allegato A) Elaborati grafici si riportano i rilievi aggiornati allo stato di fatto, eseguiti dalla scrivente.

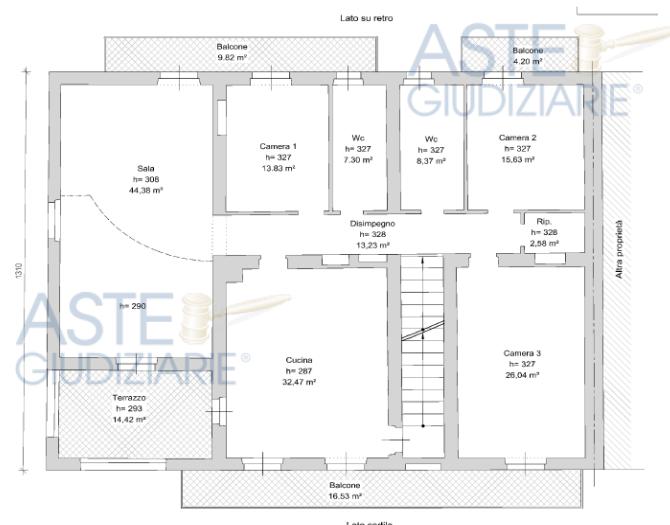
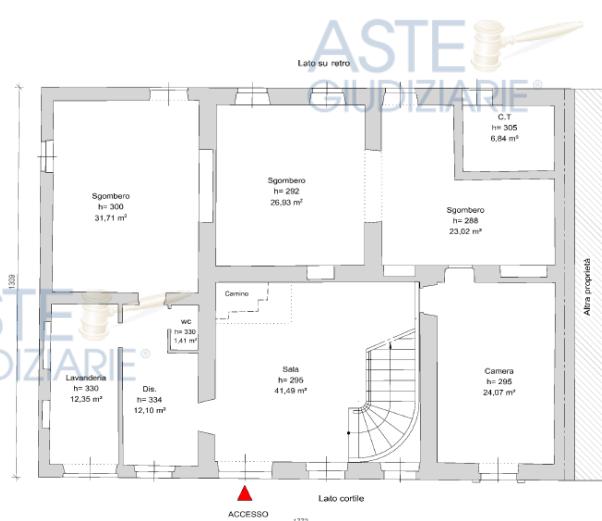


Foto 9 : Estratto delle planimetrie di rilievo



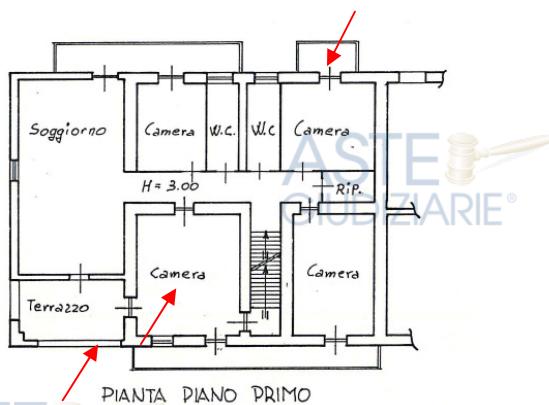
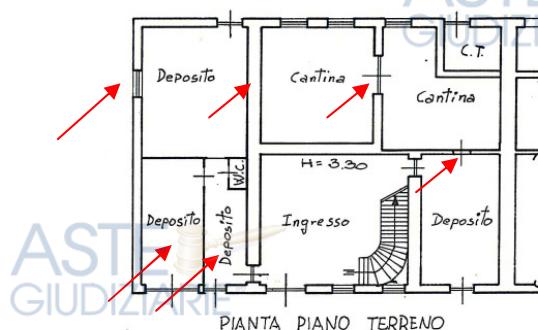


Foto 10 : Estratto Planimetria catastale attualmente in banca dati prot. n.T130060 del 06.03.1989

Le differenze evidenziate nella Foto 10) consistono in:

- Piano terra:

- Variazioni planimetriche dovute ad un rilievo datato che è stato rieseguito dalla scrivente con strumentazione.
- Presenza di una "lavanderia" al posto del "deposito" sul lato ovest,
- Presenza di un "disimpegno" al posto del "deposito" sul lato ovest,
- Spostamento della finestra sul prospetto laterale,
- Presenza di nicchia nel locale sgombero sul lato ovest,
- Presenza di una "camera" al posto del "deposito" sul lato est, spostamento della porta della camera,
- Differenza nelle dimensioni del passaggio tra i due locali di sgombero (ex cantina),
- Presenza di alcune nicchie non indicate nella planimetria catastale.

- Piano primo:

- Variazioni planimetriche dovute ad un rilievo datato che è stato rieseguito dalla scrivente con strumentazione.
- Presenza di "cucina" al posto della "camera" sul lato sud,
- Differenze nella dimensione dei balconi,
- Differenze nei setti murari del terrazzo,



- Presenza di varie nicchie non indicate nella planimetria catastale.



Stante quanto precede, si relaziona che le rilevate differenze non possono essere ad oggi aggiornate dalla scrivente con una variazione catastale in quanto le opere in difformità rilevate dovranno essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di una pratica in sanatoria (di cui trattasi al successivo Quesito 8), solo al termine della quale potrà essere presentata la suddetta variazione catastale di aggiornamento. Nella suddetta variazione dovrà essere inserita anche la pianta del piano sottotetto, che è un sottotetto non abitabile, che ad oggi non compare e che non è stato possibile rilevare per inaccessibilità scala.





RISPOSTA AL QUESITO 7)

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

Dall'analisi del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Alba (CN) si apprende che le unità immobiliari oggetto di E.I. ricadono nelle seguenti zone di PRGC:

Immobile in Corso Canale n. 105– Fg. 4 Part. 294 (unità immobiliare residenziale)

Cartografia catastale

- **Terreni**
ALBA Foglio 4 Num. 294
Sup. catastale mq. 242
- **Fabbricati**
Foglio 4 Num. 294

Strumenti urbanistici

Variante parziale 11

Destinazioni urbanistiche

- Br11 - Zona di Mussotto nord - Art.39

Vincoli

- Galasso - nelle Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (art.142 D.Lgs.42/2004)
- Idrogeologico - ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30/12/1923 n.3267 in quanto "Aree soggette a vincolo idrogeologico"

Classi





- Classi IIb - classe di rischio idrogeologico IIb - Art.73



NCT Fg. 4 Part. 141 (terreno)

Cartografia catastale

- **Terreni**

ALBA Foglio 4 Num. 141

Sup. catastale mq. 710



Strumenti urbanistici

Variante parziale 11

Destinazioni urbanistiche



- Br11 - Zona di Mussotto nord - Art.39
- S1 Zone stradali – Art.60



Vincoli

- Galasso - nelle Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (art.142 D.Lgs.42/2004)
- Idrogeologico - ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30/12/1923 n.3267 in quanto "Aree soggette a vincolo idrogeologico"

Classi

- Classi IIb - classe di rischio idrogeologico IIb - Art.73



NCT Fg. 4 Part. 242 (terreno)

Cartografia catastale

- **Terreni**

ALBA Foglio 4 Num. 272

Sup. catastale mq. 1.900



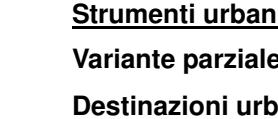
Strumenti urbanistici

Variante parziale 11

Destinazioni urbanistiche



- Br11 - Zona di Mussotto nord - Art.39
- S1 Zone stradali – Art.60



Vincoli

- Galasso - nelle Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (art.142 D.Lgs.42/2004)
- Idrogeologico - ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30/12/1923 n.3267 in quanto "Aree soggette a vincolo idrogeologico"

Classi

- Classi IIb - classe di rischio idrogeologico IIb - Art.73





- IIIb2M2 – classe di rischio idrogeologico IIIb2M2 – Art.73



NCEU Fg. 4 Part. 470 sub. 1 (ente urbano)

Cartografia catastale

- Terreni

ALBA Foglio 4 Num. 470

Sup. catastale mq. 190



Strumenti urbanistici

Variante parziale 11

Destinazioni urbanistiche

- Br11 - Zona di Mussotto nord - Art.39



Vincoli

- Galasso - nelle Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (art.142 D.Lgs.42/2004)
- Idrogeologico - ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30/12/1923 n.3267 in quanto "Aree soggette a vincolo idrogeologico"

Classi

- Classi IIb - classe di rischio idrogeologico IIb - Art.73



Si riportano gli estratti planimetrici del PRGC e gli articoli delle norme tecniche di attuazione all'Allegato 3) della relazione tecnica di stima, nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni all'Allegato 10).

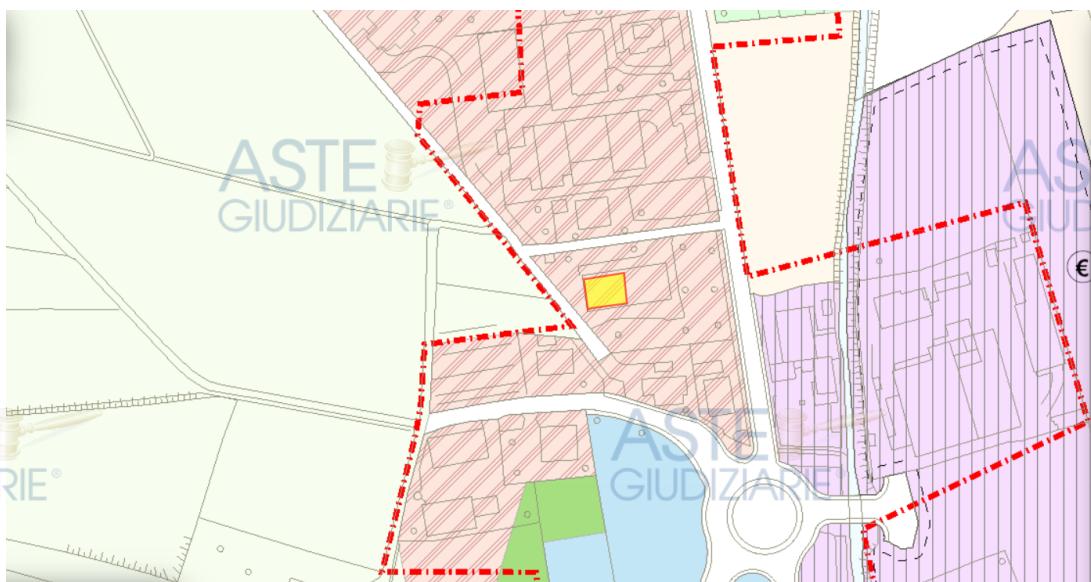


Foto 11 : Estratto PRGC-Br11 - Zona di Mussotto nord - Art.39



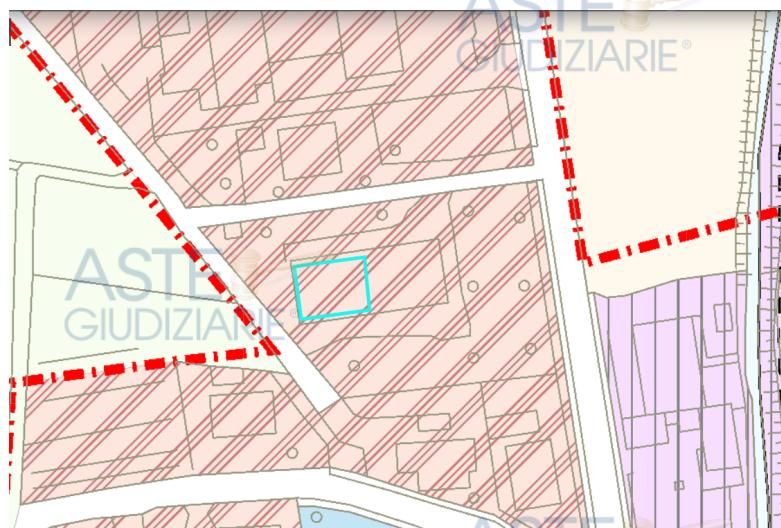


Foto 12: Estratto PRGC- Ingrandimento su edificio



RISPOSTA AL QUESITO 8)

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



PREMESSA

La scrivente ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Alba inviata via Pec in data 22.12.2021.

Il Comune informava in data 30.12.21 che la ricerca d'archivio non veniva effettuata dagli uffici e che doveva essere eseguita sugli archivi cartacei del Comune in autonomia.

Venivano inviati alla scrivente 54 archivi cartacei in pdf ed il registro SUE delle pratiche più recenti, oltre agli archivi dei condoni.

La scrivente effettuava la ricerca sugli archivi cartacei inviati ed in data 31.01.22 trasmetteva l'elenco delle pratiche ritrovate per il bene.

In data 10.02.22 e 17.02.22 pervenivano dal Comune i documenti richiesti , che risultavano in parte attribuiti anche al fabbricato adiacente in quanto gli archivi non riportavano negli anni passati gli immobili per identificativo catastale ma per nominativo con alcune variazioni nel nome delle vie.

Dalla suddetta ricerca è emerso che il fabbricato di vecchia costruzione, edificato presumibilmente nel '900 (e comunque prima dell'anno 1951, data del primo riferimento di esistenza del fabbricato





ritrovato nei documenti) senza presentazione di pratica, è stato oggetto negli anni successivi alla sua edificazione, delle seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia n.1951/01718 del 10.02.1951 num prat. 1951/25 per “Costruzione di magazzino per ricovero attrezzi e macchine agricole” quale prosecuzione del proprio fabbricato rurale nel lato sud presentata da Xxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxx,
- Autorizzazione edilizia n. 1952/11290 del 12.08.1952 num prat. 1952/184 per “Costruzione silos per foraggio”, presentata da Xxxxxxxxxxxxxxx per la cascina al tempo denominata Santa Teresa in Fraz. Mussotto (vecchia denominazione),
- Concessione edilizia n.223/1974 del 19.07.1974 a nome di Xxxxxxx Xxxxxx per sistemazione fabbricato in Corso Canale (licenza solo a nome di Xxxxxxx Xxxxxx in quanto il fabbricato era stato acquistato da Xxxxxxx Xxxxxx nel 1973 e venduto poi a Xxxxxxx xxxx nel 1976).
- Concessione in sanatoria ai sensi della Legge 28/2/1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni per trasformazione urbanistica ed edilizia n.1517 prot. 20398 avente per oggetto “l’ampliamento e la ristrutturazione del fabbricato in Corso Canale n.105”, presentata dal Sig. Xxxxxxx xxxx,
- Autorizzazione n.662 del 19998 avente per oggetto “Tinteggiatura del fabbricato in Corso Canale n.105”, del 10.12.1998 presentata dal Sig. Xxxxxxx xxxx,

EVOLUZIONE DEL FABBRICATO E DATA DI COSTRUZIONE

Nella pratica reperita Licenza edilizia Prot. 1963/06695 del 27.04.1963 num. 1963/1881 per costruzione di fabbricato rurale presentata a nome del Sig. Xxxxxxxxxxxxxxx, si vede che il fabbricato oggetto di procedura alla data di presentazione di questa pratica (1963) era già esistente e consisteva al tempo in “portico, stalla e deposito” come indicato sulla planimetria d’insieme.

In questa pratica si richiedeva al tempo la costruzione di un fabbricato rurale, nella particella 140, che è escluso da questa procedura (Foto 13).

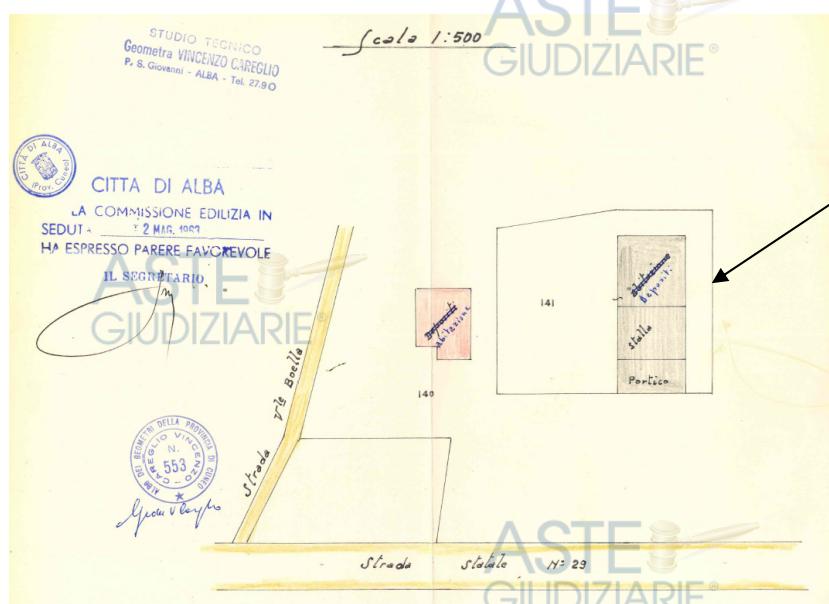


Foto 13: Estratto Licenza edilizia Prot. 1963/06695 del 27.04.1963 da cui si vede che il fabbricato era esistente al tempo

Per ricostruire l'evoluzione del fabbricato di rileva che nella pratica precedente "Autorizzazione edilizia n.1951/01718 del 10.02.1951 num prat. 1951/25" si vedeva che al 1951 il nucleo principale dell'edificio era già esistente (Foto 14).

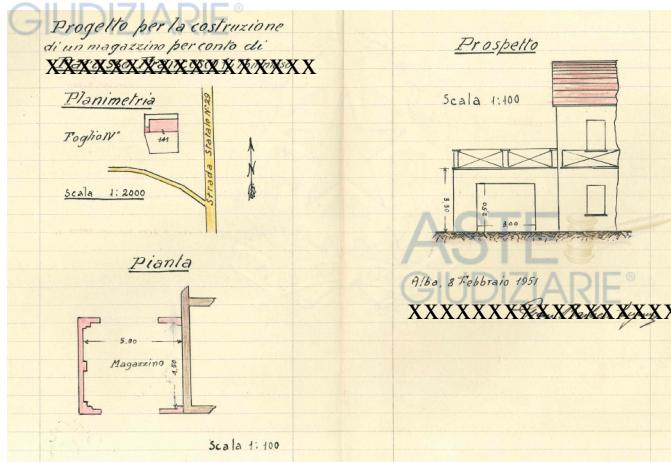


Foto 14: Estratto "Autorizzazione edilizia n.1951/01718 del 10.02.1951 num prat. 1951/25"



E nella pratica Autorizzazione num. 236/1973 del 07.06.173 per ampliamento fabbricato rurale che concerne l'ampliamento del fabbricato adiacente sito sulla part. 140 del Fg.4 si leggeva che al tempo parte dell'edificio era diventato abitazione (Foto 15).



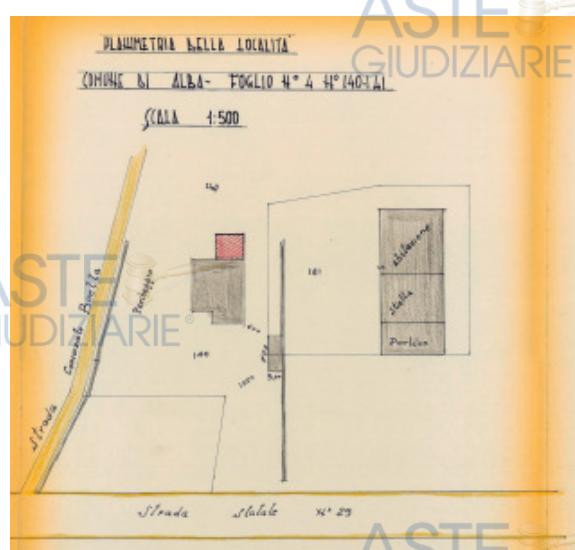


Foto 15: Estratto Autorizzazione num. 236/1973 del 07.06.1973

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Non sono stati reperiti certificati di agibilità per il fabbricato.

Nei documenti d'Archivio è stato rinvenuto unicamente un certificato rilasciato per una cabina Enel richiesta dai Sig.ri Xxxxxx Xxxxx ed xxxx (n. 63/86) del 25.08.1986, che però dall'esame della documentazione si è rilevata riferita all'adiacente attività commerciale identificata al Fg. 4 part.264, che attualmente corrisponde al Fg. 4 part.315 e quindi non è di interesse per la procedura.



ANALISI DELLA CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI VERIFICA URBANISTICA



Si relazione pertanto che, alla luce della ricerca effettuata, l'ultimo precedente edilizio autorizzato per l'immobile è la Concessione in sanatoria ai sensi della Legge 28/2/1985 n.47 n.1517 prot. 20398 avente per oggetto "l'ampliamento e la ristrutturazione del fabbricato in Corso Canale n.105", presentata dal Sig. Xxxxxxx xxxx.

La Concessione di cui sopra aveva per oggetto le opere abusive eseguite nell'anno 1975 nel fabbricato ad uso abitazione rurale utilizzato come prima abitazione dai Sig.ri Xxxxxx.



Tali opere erano state eseguite abusivamente dopo i lavori di sistemazione e ripristino di cui alla Concessione Edilizia 223/1974 del 19.07.1974.

Si rileva che al tempo era oggetto di questa concessione edilizia in sanatoria l'intero fabbricato che adesso è composto dalla particella 294 del Foglio 4 (oggetto di questa esecuzione immobiliare) e dalla particella adiacente 293 (che ad oggi è di altro proprietario ed esclusa da questa esecuzione).



**ASTE
GIUDIZIARIE®**
immobiliare ed analisi).

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

Le opere, di cui si chiedeva la concessione in sanatoria, erano le seguenti e riguardano anche l'altra porzione non oggetto di procedura:

Al piano terreno:

realizzazione di cantina e garage nel locale adibito a porticato con conseguente cambiamento di destinazione, di superficie non abitabile di mq. 71,9, per la quale viene contabilizzata l'oblazione col.

Mod. 17/85 - T, con tipologia di abuso 4.

Al piano primo:

parziale trasformazione del fienile in camere ad uso abitazione sul lato est e costruzione di un soggiorno sulla area adibita a terrazzo sul lato ovest del fabbricato, con aumento di superficie abitabile di mq. 61,00 per la quale si utilizza il Mod. 47/85 - A per tipologia di abuso 1 con la riduzione di 1/3 della somma dovuta a titolo di oblazione in quanto trattasi i fabbricato utilizzato come prima abitazione dei proprietari.

Sono poi state apportate delle variazioni sulle facciate con spostamenti di porte e finestre e di balconi come risulta dai disegni allegati.

Per tali lavori di straordinaria manutenzione si è utilizzato il Mod. 47/85 - C per la tipologia di abuso 7.

Il fabbricato in oggetto era censito al catasto terreni al F. 4 mappa 293; 294; 296: 297.

Si dichiarava che le opere abusive sopra descritte erano state eseguite in proprio dai proprietari senza l'assistenza di un tecnico per la direzione lavori.

Le tavole della Concessione Edilizia in Sanatoria vengono riportate a seguire in estratto.



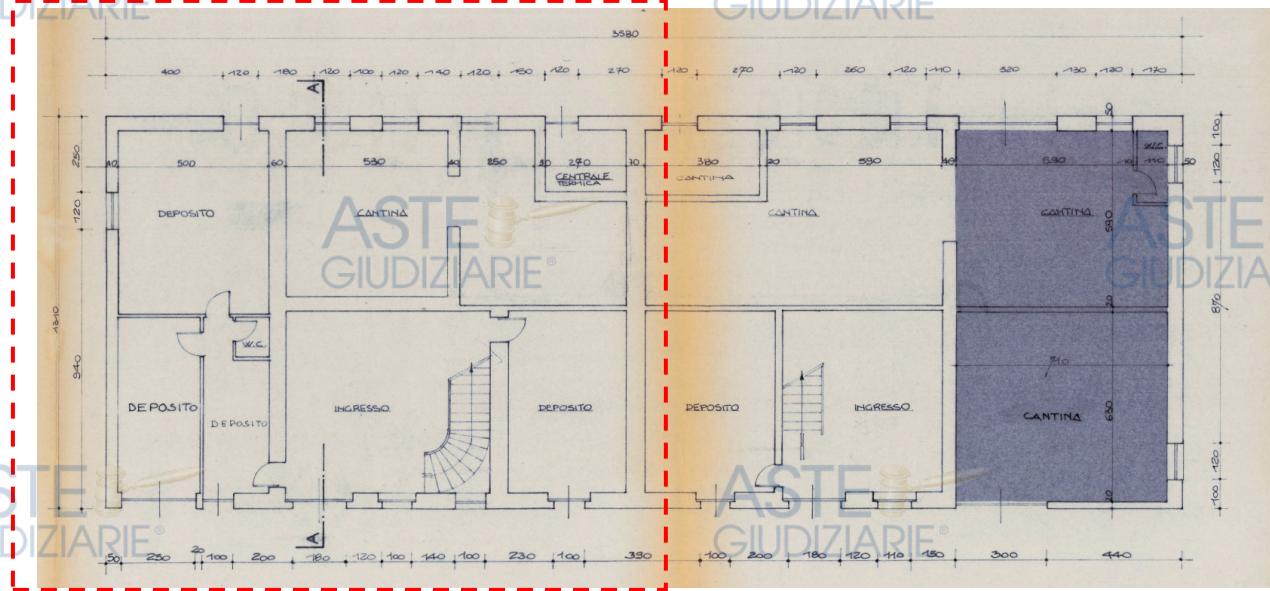


Foto 16: Estratto Concessione in sanatoria ai sensi della Legge 28/2/1985 n.47 n.1517 prot. 20398
pianta piano terra autorizzata

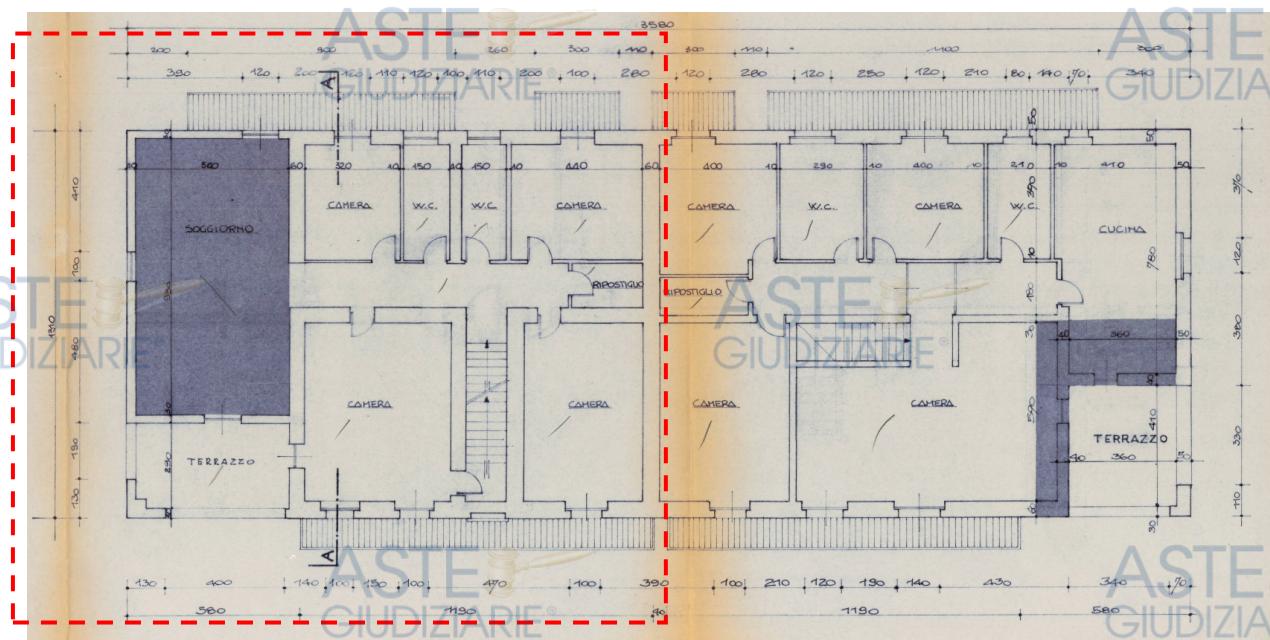


Foto 17: Estratto Concessione in sanatoria ai sensi della Legge 28/2/1985 n.47 n.1517 prot. 20398
pianta piano primo autorizzata



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 18: Estratto Concessione in sanatoria ai sensi della Legge 28/2/1985 n.47 n.1517 prot. 20398
Documentazione fotografica allegata

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



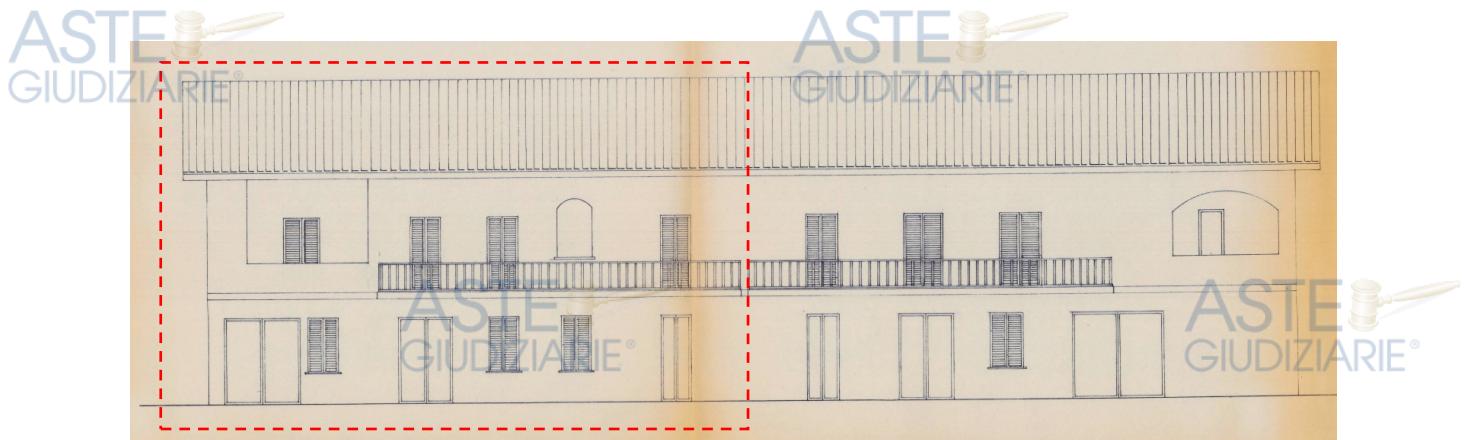


Foto 19: Estratto Concessione in sanatoria ai sensi della Legge 28/2/1985 n.47 prot. 20398
Prospetto sud - situazione autorizzata

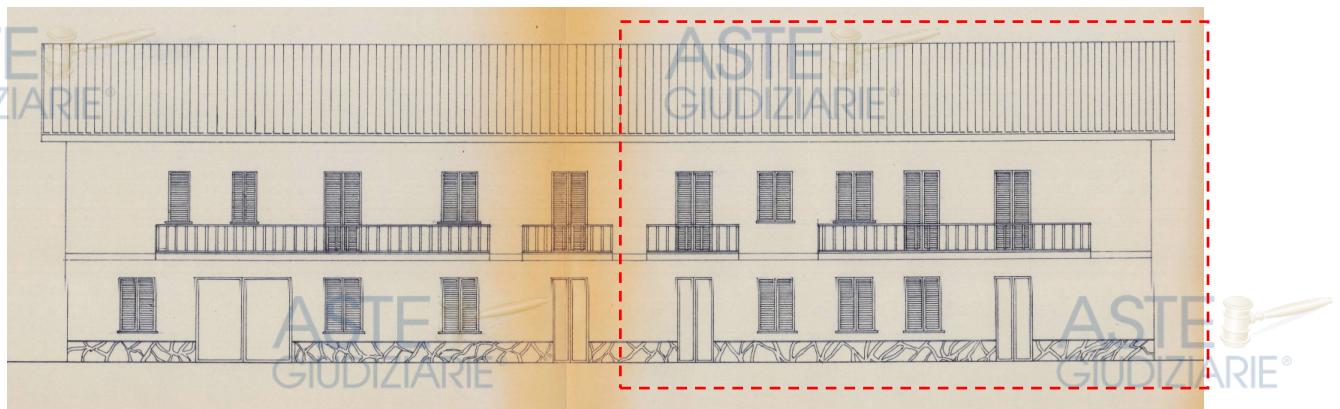


Foto 20: Estratto Concessione in sanatoria ai sensi della Legge 28/2/1985 n.47 prot. 20398
Prospetto nord - situazione autorizzata

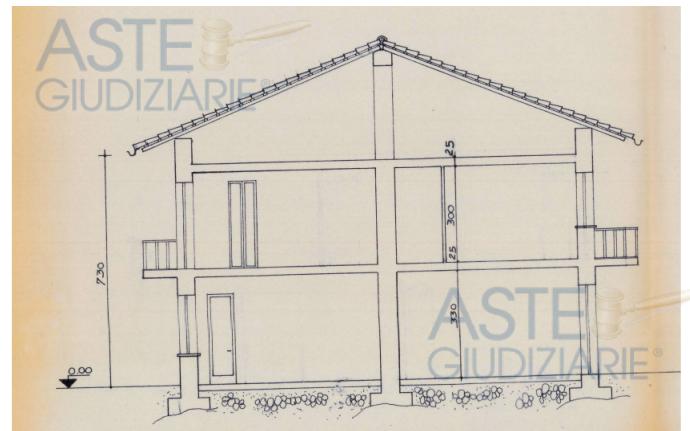


Foto 21: Estratto Concessione in sanatoria ai sensi della Legge 28/2/1985 n.47 prot. 20398
Prospetto laterale e sezione - situazione autorizzata





Alla luce dei rilievi effettuati sull'immobile dalla scrivente e riportati all'Allegato A) e del confronto effettuato con l'ultimo precedente edilizio autorizzato Concessione in sanatoria ai sensi della Legge 28/2/1985 n.47 n.1517 prot. 20398 è emerso che la situazione autorizzata nel Condono non è chiara per le seguenti motivazioni:

- 1) Nel condono compaiono le fotografie allegate che sono diverse dai prospetti consegnati al tempo dal tecnico, pertanto tale situazione fa ritenere con certezza che la situazione "reale al tempo" sia quella effettivamente "fotografata" e che quindi i disegni a corredo siano evidentemente errati ed in parte anche incompleti, perché sono mancanti in parte di quote. Stante quanto precede, però risulta impossibile operare un confronto preciso con i disegni che quindi non sono corrispondenti e la verifica di conformità dovrà essere eseguita in forma "ibrida", senza la precisione di un confronto preciso, considerando come "autorizzata" la situazione confermata dalle foto contenute nel condono e considerando per il resto i disegni.
- 2) E' mancante anche la pianta delle coperture per verificare al tempo dov'era la mezzeria del tetto in progetto,
- 3) La sezione riportata nella Concessione edilizia in sanatoria non è quotata e se si ricavano le misure dalla pianta non corrispondono in alcuni casi alle quote indicate, ciò è dovuto a disegni al tempo redatti a mano , con la minor precisione che ne consegue.
- 4) L'edificio è sottoposto ad oggi a vincolo per *Aree tutelate per legge ai sensi dell'art 142 del D lgs n 42 del 2004 - Lettera c - Fasce di 150 m per torrente Ridone*, vincolo che all'epoca della costruzione del fabbricato non era esistente.



Tavola P2 - beni paesaggistici 1: 100.000	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt 136 e 157 del D.lgs n. 42 del 2004	
Bene ex DDMM 1-8-1985	<input checked="" type="checkbox"/>
Alberi monumentali	<input checked="" type="checkbox"/>
Bene ex L 1497-39 punti	<input checked="" type="checkbox"/>
Bene ex L 1497-39 linee	<input checked="" type="checkbox"/>
Bene ex L 1497-39 poligoni	<input checked="" type="checkbox"/>
Bene individuato ai sensi del D.lgs n 42 del 2004 artt dal 138 al 141	<input checked="" type="checkbox"/>
Aree tutelate per legge ai sensi dell'art 142 del D.lgs n 42 del 2004	
Lettera b - Laghi	<input checked="" type="checkbox"/>
Lettera b - fascia	<input checked="" type="checkbox"/>
Lettera c - i fiumi - i torrenti - i corsi d'acqua	<input checked="" type="checkbox"/>
Lettera c - Fasce di 150 m	<input checked="" type="checkbox"/>

Foto 22: Estratto planimetria PPR piano paesistico regionale Piemonte



La scrivente comunicava con Pec del 27.04.22 quanto sopra rilevato per avere un riscontro degli Uffici Comunali ed un'interpretazione sulla possibilità di sanatoria delle difformità rilevate ed in data 05/05/2022 incontrava il Responsabile dell'Edificio Edilizia del Comune di Alba ing. XXXXXXXXX per definire la regolarizzazione del fabbricato, considerata la complessità della situazione riscontrata.





Considerata la presenza di un Condomo edilizio non completamente corretto ed esauriente, durante il colloquio con l'ing. XXXXXXXXX è stata accertata la necessità di considerare come "esistente al tempo ed in effetti "autorizzata" per i prospetti la situazione evidenziata dalla documentazione fotografica allegata al tempo al Condomo e di considerare quindi evidentemente come errati gli elaborati grafici che furono al tempo presentati dal tecnico redattore in contrasto con le foto, in quanto il rilievo fotografico è senza dubbio veritiero.

La situazione comparativa, effettuata con il rilievo eseguito sul posto dalla scrivente, evidenzia le seguenti difformità sotto elencate, distinte per i vari piani:



Al piano terra:

1. Difformità planimetriche relative a differenze di tracciamento in parte riconducibili a tolleranze esecutive e grafiche,
2. Spostamento della finestra sul lato ovest, che è più a nord rispetto al progetto.
3. Spostamento della tramezza tra disimpegno e lavanderia,
4. Lieve spostamento delle tramezzature del wc,
5. Spostamento e diversa consistenza della muratura tra disimpegno/lavanderia e sgombero che è una muratura portante, diversamente da quanto indicato in planimetria,
6. Spostamento della porta tra sala/ingresso,
7. Allargamento del vano di passaggio tra i due locali sgombero sul lato nord,
8. Spostamento del muro della centrale termica,
9. Cambio di destinazione d'uso da "deposito" a "camera",
10. Cambio di destinazione d'uso da "deposito" a "lavanderia",
11. Cambio di destinazione d'uso da "ingresso" a "sala",



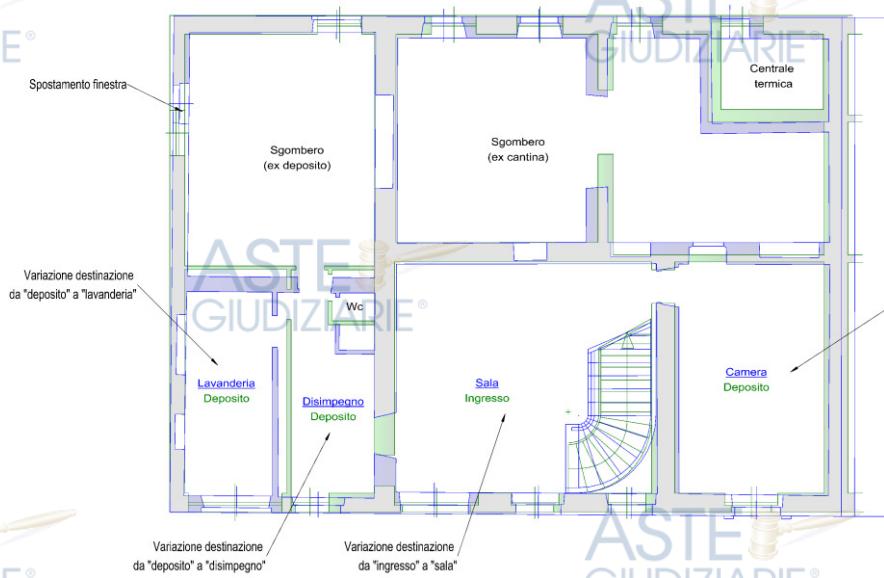


Foto 23: Estratto Tavola di Confronto fra rilievo stato di fatto e tavola di Conc. Sanatoria 1517/86 – Pianta piano terra

Al piano primo

12. Difformità planimetriche relative a differenze di tracciamento in parte riconducibili a tolleranze esecutive e grafiche, lievi spostamenti di tramezze, nicchie, etc.
13. Differente lunghezza del balcone lato sud,
14. Differente lunghezza e posizionamento del balcone lato nord-est,
15. Differente lunghezza del balcone lato nord-ovest,
16. Spostamento della tramezza tra camera 2 e wc,
17. Spostamento della tramezza tra i due servizi igienici
18. Cambio di destinazione d'uso da "camera" a "cucina",

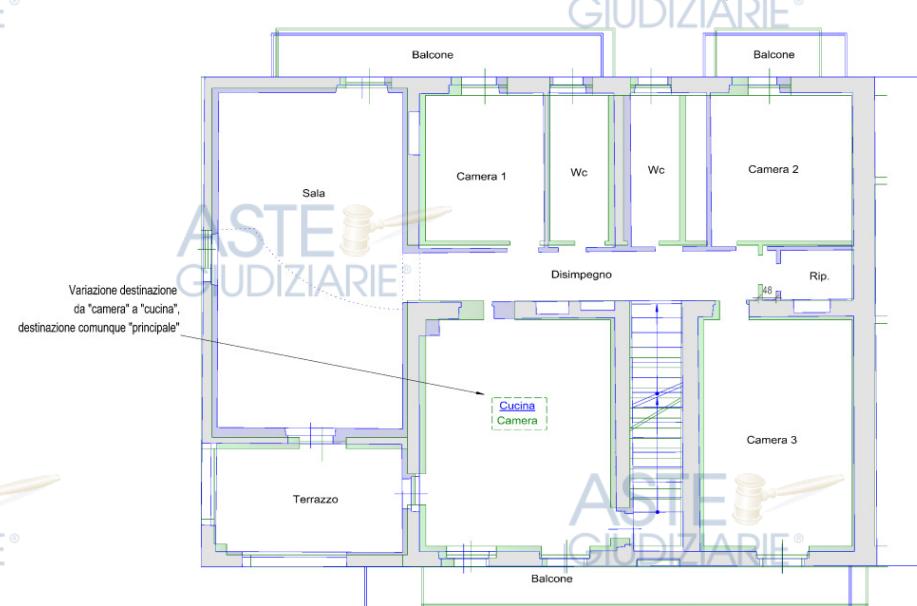


Foto 24: Estratto Tavola di Confronto fra rilievo stato di fatto e tavola di Conc. Sanatoria 1517/86 – Pianta piano primo





Prospetto sud (prospetto principale)

19. Difformità in facciata relative a tolleranze esecutive e grafiche,
20. Differenza nello sporto del tetto e nella lunghezza del balcone sul fronte,
21. Arcata del terrazzo che nella situazione di progetto autorizzato di Condono non era indicata,
22. Arcata del portone sottostante che nella situazione di progetto autorizzato di Condono non era indicata,

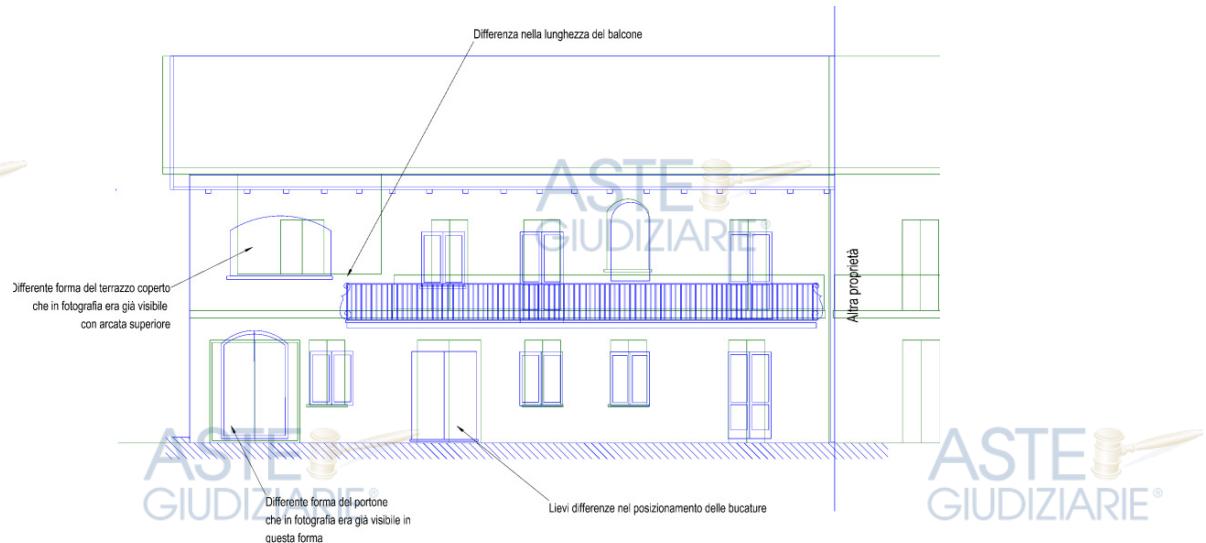


Foto 25: Estratto Tavola di Confronto fra rilievo stato di fatto e tavola di Conc. Sanatoria 1517/86 – Prospetto sud



Prospetto nord (prospetto su retro)

23. Difformità in facciata relative a tolleranze esecutive e grafiche,
24. Differenza nello sporto del tetto e nella lunghezza dei balconi sul fronte,
25. Variazione delle dimensioni delle due finestre centrali, che sono in realtà visibilmente più piccole, rispetto alla tavola di Condono autorizzato e variazioni dimensionali delle finestre.





Foto 26: Estratto Tavola di Confronto fra rilievo stato di fatto e tavola di Conc. Sanatoria 1517/86 – Prospetto nord

Prospetto laterale (prospetto principale)

26. Difformità in facciata relative a tolleranze esecutive e grafiche, che sono state rilevate rispetto alla sezione perché il prospetto non era presente negli elaborati del tempo.
27. Colmo del tetto che non è nella mezzeria del fabbricato ma spostato di circa 30 cm su un lato, secondo il muro portante di mezzeria sottostante,
28. Lievi differenze di pendenza della falda del tetto, per la mezzeria del tetto che non è nel centro della manica del fabbricato, conformemente al punto precedente 27)

Nota: Si rileva che il sottotetto non è risultato accessibile per presenza di scala pericolante e non sicura che ha impedito l'accesso alla scrivente ma dalla foto eseguita da sotto, dall'ultimo pianerottolo, si vede che il locale non è abitabile, per lo stato del tetto e della pavimentazione (Foto 23 Doc. fotografica).

ANALISI DI CONFORMITA' EDILIZIA

Considerati tutti gli aspetti sopra relazionati, che sono stati evidenziati dalla scrivente, l'ing. XXXXXXXXX rileva che alcune delle difformità sopra citate non rilevano in quanto deve tenersi in considerazione come effettivamente autorizzata la situazione mostrata dalle foto indicate al Concessione Sanatoria 1517/86, che sicuramente è veritiera e devono considerarsi come errati gli elaborati grafici al tempo consegnati, quando chiaramente non corrispondono alle fotografie.

L'ing. XXXXXXXXX riferisce che l'esame dei documenti della Concessione Sanatoria 1517/86 evidenzia che l'immobile ha destinazione residenziale e pertanto il cambio delle destinazioni evidenziate ai punti 9) 10) 11) 18) del precedente elenco si configura come un cambio di subcategoria ai sensi del Titolo III del Regolamento edilizio del Comune di Alba all'Articolo 21.

Stante quanto precede, come riferito dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico durante il colloquio, essendo già la destinazione "residenziale" non devono essere corrisposti oneri per il cambio di "destinazione" in quanto è solo un cambio di sub-categoria e non di destinazione.





Tale cambio di sub-categoria può essere regolarizzato con una CILA in sanatoria definita dall'art. 6 bis comma 5 senza corresponsione di oneri.

La scrivente evidenzia per completezza di trattazione che la sopracitata mancata corresponsione di oneri per il cambio di sub-categoria è stata così definita dal responsabile dell'Ufficio Tecnico ing. XXXXXXXXX, alla luce dell'esame del precedente condono e della normativa locale, anche se per analoghe situazioni riscontrate dalla scrivente presso altri comuni tale variazione avrebbe richiesto il pagamento di oneri e costo costruzione.

Per quanto concerne le difformità evidenziate agli altri punti (1-2-3-4-5-6-7-8-12-16-17-19-23-26) essi si configurano in prevalenza come tolleranze costruttive così come definite dalla *Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519 Prime indicazioni per l'attuazione dell'articolo 6 bis della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 "Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)"*, nel caso dei lievi spostamenti di tramezze e bucature sui prospetti.

Per quanto riguarda le diversità rilevate sui prospetti ed in particolare i punti 21-22) che concernono le arcate presenti sul prospetto sud, l'ing. XXXXXXXXX sostiene che debba essere considerata come autorizzata la situazione effettivamente fotografata nelle immagini indicate al Condono (Concessione in sanatoria ai sensi della Legge 28/2/1985 n.47 n.1517 prot. 20398), che vengono riportate a pagina 43 della relazione tecnica Foto 18, che dimostrano che la facciata era già così al tempo del Condono e che gli elaborati grafici erano quindi evidentemente errati.

Per quanto concerne il prospetto nord nella Pratica di Condono la stessa documentazione fotografica sopra citata accerta che la situazione relativa alle due finestre centrali al piano terra era già al tempo esistente, quindi i prospetti presentati erano certamente al tempo errati.

Anche sul prospetto nord la situazione relativa all'arcata del terrazzo al piano primo era già esistente, come anche il portone al piano terra con parte superiore curva, in quanto si vedono chiaramente sulla fotografia.

Per quanto riguarda l'altezza delle finestre e la lunghezza di balconi è molto difficile accettare le lunghezze unicamente su una foto, ma l'analisi tipologica dei balconi e delle murature fa presumere che siano da quel tempo invariati, in quanto non si vedono sul posto rimaneggiamenti e le strutture sono visibilmente datate.

Pertanto il Tecnico Responsabile del Comune ing. XXXXXXXXX sostiene che per tali errate "difformità" non debba essere presentato un Accertamento di Compatibilità paesaggistica, anche se il fabbricato è in zona di vincolo per *Aree tutelate per legge ai sensi dell'art 142 del D.lgs n 42 del 2004 - Lettera c - Fasce di 150 m*, in quanto se le opere sono state realizzate prima dell'imposizione del vincolo (cioè del 1985) non è necessaria la presentazione della pratica.

In questo caso l'immobile si presentava già certamente in questa forma nella data di presentazione del Condono edilizio, come dimostrato dalle fotografie e come indicato nella relazione ad esso



allegata che data le opere al 1975 e pertanto l'Accertamento di Compatibilità paesaggistica non è richiesto, secondo quanto sostenuto dal Tecnico Comunale.

Per quanto concerne il sottotetto non abitabile, si relaziona che la scrivente non ha potuto accedere per scala pericolante ma dal rilievo effettuato dall'esterno e dal colmo rilevato sul prospetto laterale si evidenzia che il colmo del tetto non è nella mezzeria del fabbricato ma spostato di circa 30 cm , in corrispondenza del muro portante di spina.

Tale difformità è chiaramente dovuta non ad una variazione operata nel tempo ma ad un errore grafico degli elaborati consegnati al tempo del condono, in quanto il tetto era già esistente al tempo ed il muro di spina – in quanto portante – non può essersi spostato.

Anche la quota di gronda è più bassa, di quanto disegnato ma essa non ha subito modifiche.

La lieve variazione di pendenza del tetto , dello stato di fatto rispetto alla tavola di condono autorizzato è causata dallo spostamento della mezzeria del tetto e pertanto per le motivazioni sopra indicate non può aver subito variazioni dall'epoca del condono, pertanto era già così al tempo e quindi trattasi di errore grafico.

Il sottotetto inoltre, per quanto non abitabile, costituisce già SUL superficie utile lorda perché come riferito dal Tecnico comunale l'altezza del tetto all'imposta misurata sul disegno allegato al Condono è già superiore di 40 cm, quindi una minima differenza dovuta ad un'errata misurazione non sarebbe rilevante.

In ogni caso si rimanda ad un rilievo del vano sottotetto quando sarà accessibile.

CONCLUSIONI

Stante quanto precede, il fabbricato dovrà essere regolarizzato unicamente con la presentazione della CILA in sanatoria per la variazione delle destinazioni dei locali interni di cui si è trattato , nella quale il tecnico incaricato dall'aggiudicatario dovrà presentare tutti i rilievi dello stato di fatto dell'immobile evidenziando le tolleranze e le tipologie di difformità sopra relazionate, confrontando ogni elemento con la documentazione fotografica allegata al Condono edilizio.

Per la CILA in sanatoria definita dall'art. 6 bis comma 5 dovrà essere corrisposta una sanzione pecuniaria di 1.000 euro, senza corresponsione di diritti di segreteria e/o marche da bollo, in quanto ad oggi non sono richiesti dal Comune di Alba.

Dopo la presentazione della CILA in sanatoria dovrà essere aggiornato anche il catasto con la presentazione di una variazione catastale di aggiornamento, secondo le modalità relazionate in dettaglio al Quesito 6), che ad oggi non può essere presentata dalla scrivente perché è necessaria prima la presentazione della CILA in sanatoria.

Poiché l'unità immobiliare è ad oggi sprovvista del certificato di agibilità, dovrà inoltre essere presentata (certamente nel caso di opere sull'immobile ed a rigore anche allo stato attuale) anche una





SCA segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art. 24 DPR 380/2001 con la presentazione di tutti i certificati di conformità degli impianti esistenti (elettrico, termico, idrosanitario, etc) ed il certificato di collaudo o la dichiarazione di conformità statica della struttura, in particolare riferito alle solette delle quali non è stato ritrovata traccia di presentazione progetto o collaudo.



Dopo aver trattato in dettaglio le modalità regolarizzazione del fabbricato ed averne preventivato i costi, la scrivente precisa che, considerate le diverse anomalie trattate con il Tecnico comunale e la peculiarità della situazione, la pratica di sanatoria dovrà essere preventivamente discussa con gli uffici comunali prima della presentazione.



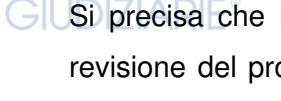
La scrivente ha infatti valutato i costi presunti allo stato di fatto ad oggi con il Tecnico responsabile in Xxxxxxxxxx ma si segnala che è indispensabile che essi vengano riaggiornati alla luce della normativa e diritti di segreteria vigenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica, che possono variare, nonché agli elaborati che il tecnico redattore dovrà produrre e che sono esclusi da questo incarico peritale.

Tale aggiornamento del progetto potrà portare a dei costi in parte diversi da quanto ad oggi ipotizzato.

COSTI DELLA SANATORIA/AGIBILITÀ



Nella tabella a seguire vengono riportati i **costi ipotizzati** per la CILA in sanatoria per le opere da regolarizzare, che **verranno dedotti dal valore complessivo di stima**.



Si precisa che i conteggi dovranno essere comunque riverificati dagli uffici comunali in base alla revisione del progetto quando verrà presentata la pratica di sanatoria dall'aggiudicatario e potranno subire variazioni in aumento e/o diminuzione in base a normativa e/o diritti di segreteria vigenti al tempo.



In riferimento all'**agibilità**, si relaziona in caso di opere sull'immobile, come già citato, dovrà essere presentata la relativa richiesta con presentazione di tutti i certificati di conformità degli impianti realizzati, nonché dovranno essere presentate le verifiche ed i collaudi strutturali delle nuove solette e delle strutture realizzate, delle quali non sono state rinvenute tracce di progettazione e/o denunce.



I diritti di segreteria per nuova istanza di SCA per agibilità ammontano a 150 euro, a cui si aggiungono i costi per la parcella del professionista, le certificazioni di conformità degli impianti, la relazione di idoneità statica ed i collaudi strutturali.





Totale spese presunte CILA in Sanatoria, catasto ed annesse		
Sanzione pecuniaria per CILA sanatoria	1.000,00	euro
Pratica professionista per CILA sanatoria	1.500,00	euro
Variazione catastale Docfa di aggiornamento (parcella professionista)	400,00	euro
Diritti segreteria per Docfa di aggiornamento	50,00	euro
Agibilità diritti di segreteria SCA segnalazione certificata di agibilità	150,00	euro
Certificazione di conformità statica - pratica professionista (escluse eventuali messe a norma e/o lavori sulla struttura) - (parcella presunta professionista)	900,00	euro
Certificati di rispondenza impianti (escluse eventuali messe a norma) termico, elettrico, idrosanitario, gas (200 euro per impianto)	800,00	euro
Demolizione del basso fabbricato (pollaio) e smaltimento alle discariche del materiale di risulta (conteggiata tra le spese anche se è nel mappale 951)	1.000,00	euro
Totale spese	5.800,00	euro
arrotondato	6.000,00	euro



NOTA: Per quanto concerne il basso fabbricato che è sito sulla particella 272 del Foglio 4, si rileva che esso dovrà essere demolito in quanto non rispetta la distanza da strade e confini per la tipologia ed è stato inserito in questi conteggi anche se situato sulla particella che è in sola quota di ½, poiché verrà definito un lotto unico.

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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”;

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è composto da beni in parte posseduti nella quota di piena proprietà del debitore esegutato ed in parte nella quota di ½ ed in particolare

Beni immobili in piena proprietà di XXXXXXXX XXXX:

- 1) NCT Ente urbano Fg.4 Part.294 di are 2 e centiare 42 con entrostante fabbricato di civile abitazione così censito:
- 2) NCEU Fg.4 Part.294 Corso Canale 105, piano terreno e primo, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, vani 11

Beni immobili in proprietà per ½ di XXXXXXXX XXXX:

- 3) NCT Fg.4 Part.141, incotto sterile, consistenza di are 7 e centiare 10,





- 4) NCT Fg.4 Part.272, seminativo arborato, consistenza di are 19,
- 5) NCEU Fg.4 Part.470 sub.1, area urbana, consistenza di 190 metri quadrati, Corso Canale n.105 piano T

Considerata la situazione riscontrata sul posto, nonché l'esame delle mappe e degli atti la scrivente ritiene che sia necessario creare un unico lotto comprendente l'unità abitativa e la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ del debitore eseguito in quanto i lotti sono chiusi nella medesima cinta e costituiscono un' "area di utilizzo" di entrambe le porzioni di fabbricato che vi si affacciano.

Inoltre essi costituiscono l'accesso all'unità immobiliare, che non ha un accesso diretto alla strada pubblica ma che deve transitare sui questi terreni per avere sbocco sulla SR 29 strada regionale Corso Canale, come evidenziato dalla foto a seguire.



Se i terreni fossero inseriti in un lotto separato l'unità immobiliare sarebbe pertanto un fondo intercluso tra beni di altra proprietà.

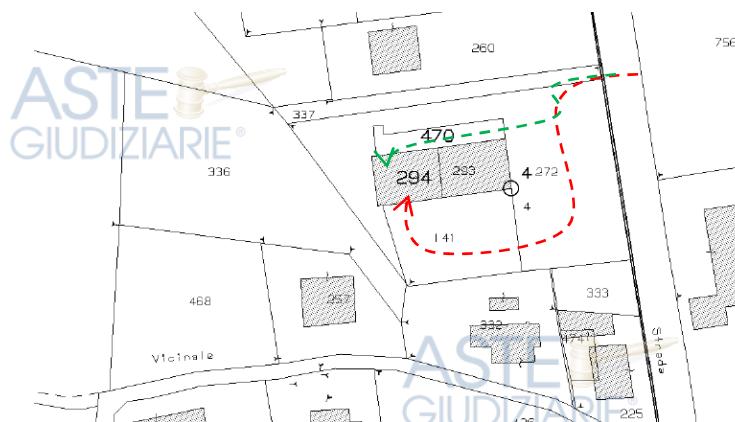


Foto 27 : Percorso a partire dalla strada pubblica con diritto di passaggio su mappale 337, con freccia rossa passaggio su fronte e con freccia verde passaggio su retro

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";



Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono così distinti:



Beni immobili in piena proprietà di XXXXXXXX XXXXX:

- 1) NCT Ente urbano Fg.4 Part.294 di are 2 e centiare 42 con entrostante fabbricato di civile abitazione così censito:
- 2) NCEU Fg.4 Part.294 Corso Canale 105, piano terreno e primo, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, vani 11

Beni immobili in proprietà per 1/2 di XXXXXXXX XXXXX:

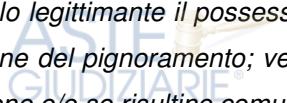
- 3) NCT Fg.4 Part.141, incolto sterile, consistenza di are 7 e centiare 10,
- 4) NCT Fg.4 Part.272, seminativo arborato, consistenza di are 19,
- 5) NCEU Fg.4 Part.470 sub.1, area urbana, consistenza di 190 metri quadrati, Corso Canale n.105 piano T

Stante quanto precede i beni di cui ai punti 1) e 2) sono posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato Sig. XXXXXXXX XXXXX, mentre i beni di cui ai punti 3) 4) 5) sono posseduti solo pro quota, per la quota di 1/2.



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 14/01/2022, è emerso che esiste un contratto di contratti di locazione registrato telematicamente in data 24/02/2021 al n.1280 – serie 3T per l'unità abitativa residenziale (NCEU Fg. 4 part. 294), pertanto l'immobile ad oggi è occupato.



L'Agenzia delle Entrate come da risposta del 14/01/2022 riferisce che non dispone del suddetto contratto che è nelle mani del richiedente, ossia il Sig. XXXXXXXX XXXXX, che non avendo ritirato le raccomandate inviate e non essendosi presentato al sopralluogo non ha fornito tale documento.

Il documento non è stato fornito neanche durante il sopralluogo dagli affittuari.

Si trasmette all'Allegato E) l'interrogazione della registrazione del sopracitato contratto di locazione





fornito dall'Agenzia delle Entrate, dalla quale risulta che il contratto di locazione registrato è attivo dal 01.04.2021 al 31.03.2025 per un corrispettivo annuo di 8.760 euro.

Il Contratto è stato stipulato in data 24.02.2021 e registrato telematicamente in data 24.02.2021 per locazione di immobile ad uso abitativo.

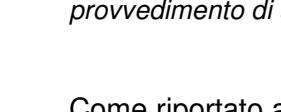
Il contratto di locazione ha per oggetto l'unità immobiliare residenziale identificata al Fg.4 part. 294 ma non cita i terreni.

Nella suddetta registrazione non compaiono i nominativi ma i soli codici fiscali dei locatari.



RISPOSTA AL QUESITO 12)

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

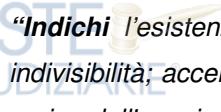


Come riportato al precedente Quesito 11) l'immobile risulta ad oggi locato fino al 31.03.2025, pertanto non sussiste la casistica sopra riportata.

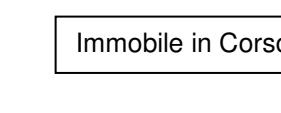




RISPOSTA AL QUESITO 13)



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



Si riportano a seguire le prescrizioni di piano ed i vincoli esistenti per le unità immobiliari.

Immobile in Corso Canale n. 105– Fg. 4 Part. 294 (unità abitativa residenziale)



Cartografia catastale

- Terreni

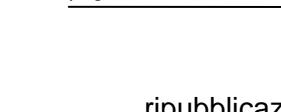
ALBA Foglio 4 Num. 294

Sup. catastale mq. 242

- Fabbricati

Foglio 4 Num. 294

Strumenti urbanistici





Variante parziale 11

Destinazioni urbanistiche

- Br11 - Zona di Mussotto nord - Art.39

Vincoli

- Galasso - nelle Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (art.142 D.Lgs.42/2004)
- Idrogeologico - ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30/12/1923 n.3267 in quanto "Aree soggette a vincolo idrogeologico"

Classi

- Classi IIb - classe di rischio idrogeologico IIb - Art.73



NCT Fg. 4 Part. 141 (terreno)

Cartografia catastale

- Terreni

ALBA Foglio 4 Num. 141

Sup. catastale mq. 710



Strumenti urbanistici

Variante parziale 11

Destinazioni urbanistiche

- Br11 - Zona di Mussotto nord - Art.39
- S1 Zone stradali – Art.60

Vincoli

- Galasso - nelle Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (art.142 D.Lgs.42/2004)
- Idrogeologico - ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30/12/1923 n.3267 in quanto "Aree soggette a vincolo idrogeologico"

Classi

- Classi IIb - classe di rischio idrogeologico IIb - Art.73



NCT Fg. 4 Part. 242 (terreno)

Cartografia catastale

- Terreni

ALBA Foglio 4 Num. 272

Sup. catastale mq. 1.900



Strumenti urbanistici

Variante parziale 11

Destinazioni urbanistiche

- Br11 - Zona di Mussotto nord - Art.39
- S1 Zone stradali – Art.60



Vincoli

- Galasso - nelle Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (art.142 D.Lgs.42/2004)
- Idrogeologico - ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30/12/1923 n.3267 in quanto "Aree soggette a vincolo idrogeologico"

Classi



- Classi IIb - classe di rischio idrogeologico IIb - Art.73
- IIIb2M2 – classe di rischio idrogeologico IIIb2M2 – Art.73



NCEU Fg. 4 Part. 470 sub. 1 (ente urbano)

Cartografia catastale

- **Terreni**

ALBA Foglio 4 Num. 470

Sup. catastale mq. 190



Strumenti urbanistici

Variante parziale 11

Destinazioni urbanistiche

- Br11 - Zona di Mussotto nord - Art.39



Vincoli

- Galasso - nelle Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (art.142 D.Lgs.42/2004)
- Idrogeologico - ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30/12/1923 n.3267 in quanto "Aree soggette a vincolo idrogeologico"

Classi

- Classi IIb - classe di rischio idrogeologico IIb - Art.73



Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale:

Non ricorre la casistica condominiale in quanto trattasi di unità abitativa “da cielo a terra”, affiancata ad altra unità abitativa “da cielo a terra” con terreni limitrofi oggetto della medesima esecuzione immobiliare per la quota di 1/2, identificati catastalmente separatamente (Fg. 4 part. 141-272- 470 sub.1) ed uniti in unica cinta con l’unità adiacente, che consentono l’accesso al lotto a partire dalla strada pubblica Corso Canale, transitando prima sulla particella 337 di altra proprietà.

Accerti l'esistenza di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non sono conosciuti , o stati comunicati dagli uffici pubblici, usi civici.

Si rimanda ai *diritti/servizi di passaggio* contenute negli atti di provenienza riportati integralmente all’Allegato B) nel quale si cita il diritto di passaggio sul mappale 337 (di altra proprietà) a partire dalla strada pubblica.

Si ricorda il passaggio per accedere all’unità abitativa identificata al Foglio 4 part. 294 sui lotti 141-272-470 oggetto della medesima esecuzione immobiliare per la quota di ½ , come spiegato nella Foto 27) a pagina 54 della relazione tecnica di stima.



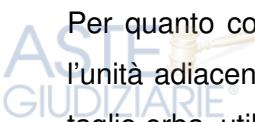


RISPOSTA AL QUESITO 14)

"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";



Per quanto concerne il bene identificato al Foglio 4 part. 294, trattasi di unità immobiliare sita in fabbricato , al tempo della costruzione unitario, composto da due unità immobiliari da "cielo a terra" affiancate e definite ad oggi catastalmente in modo separato pertanto non ricorre la casistica condominiale, in base a quanto letto sull'atto di provenienza.



Per quanto concerne i terreni del Foglio 4 particelle 141-272-470, posseduti nella quota di ½ con l'unità adiacente, non sono conosciute e non sono state riferite modalità di divisione delle spese per taglio erba, utilizzo e manutenzione cortile.



Non sono stati rilevati procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato successivi all'Atto di pignoramento Rep. 2280 del 09/08/2021 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti Reg. gen. 7458 Reg. part. 5862 del 09/09/2021.

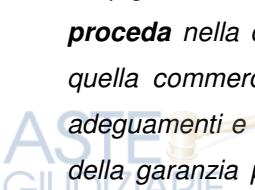




RISPOSTA AL QUESITO 15)



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



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





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

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 corso Canale n.105, Alba(CN)
Fg.4 part.294

Il valore dell'unità immobiliare è stato calcolato con il metodo sintetico comparativo svolgendo 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 abitazioni civili in condizioni normali, un valore minimo di 1.250 euro/mq ed un valore massimo di 1.800 euro/mq.
- per abitazioni di tipo economico in condizioni normali, un valore minimo di 920 euro/mq ed un valore massimo di 1.350 euro/mq.
- per box in condizioni normali, un valore minimo di 580 euro/mq ed un valore massimo di 870 euro/mq.
- per ville e villini in condizioni normali, un valore minimo di 1.250 euro/mq ed un valore massimo di 1.850 euro/mq.

Il Borsino immobiliare riporta:

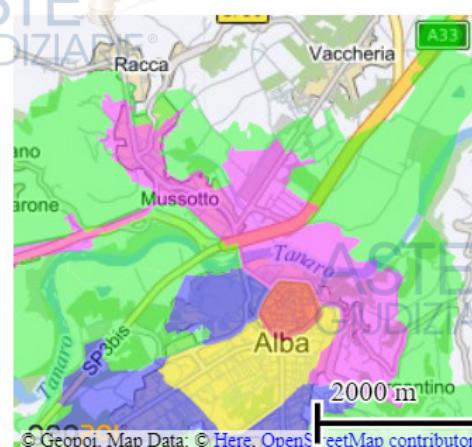
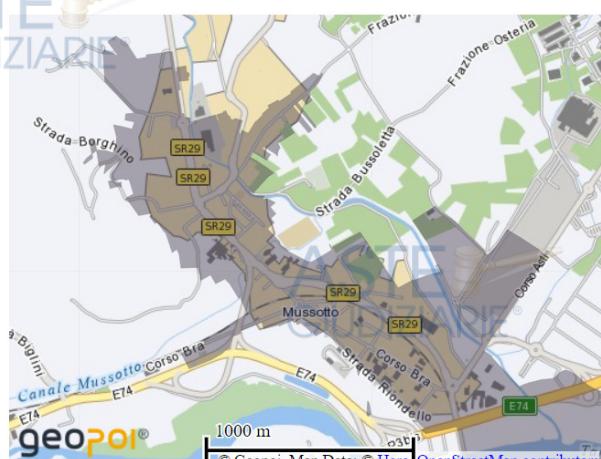
- per le abitazioni in stabili di 1° fascia di maggior pregio, un valore minimo di 1.206 euro/mq, un valore medio di 1.552 euro/mq ed un valore massimo di 1.898 euro/mq,
- per le abitazioni in stabili di fascia media, un valore minimo di 1.047 euro/mq, un valore medio di 1.346 euro/mq ed un valore massimo di 1.644 euro/mq,
- per le abitazioni in stabili di 2° fascia di minor pregio, un valore minimo di 881 euro/mq, un valore medio di 1.082 euro/mq ed un valore massimo di 1.282 euro/mq,



28: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I



29: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I



30: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I



**TABELLA VALORI OMI (interrogazione banca dati del 27.04.22)****OSSESSORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO O.M.I (anno 2021 – semestre 2)**Provincia: CUNEO Comune: Alba Fascia/zona: SUBURBANA/QUARTIERE MUSSOTTO Codice di zona: E1 Microzona catastale n.3
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	1250	1800	L	3,6	5,3	L
Abitazioni civili di tipo economico	NORMALE	920	1350	L	3,3	4,9	L
Box	NORMALE	580	870	L	2,9	4,3	L
Ville e villini	NORMALE	1250	1850	L	3,6	5,4	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 27.04.22)****BORSINO IMMOBILIARE**

Zona: QUARTIERE MUSSOTTO

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo Euro 1206	Valore medio Euro 1552	Valore massimo Euro 1898
----------------------------	---------------------------	-----------------------------

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo Euro 1047	Valore medio Euro 1346	Valore massimo Euro 1644
----------------------------	---------------------------	-----------------------------

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo Euro 881	Valore medio Euro 1082	Valore massimo Euro 1282
---------------------------	---------------------------	-----------------------------

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.

Per quanto concerne la situazione di mercato generale, si rileva che essa è influenzata dalla situazione sanitaria ed internazionale che implicano evidenti ripercussioni sul mercato immobiliare causate dall'incertezza economica dovuta anche al rincaro dei materiali e delle materie prime.

Questa situazione determina un mercato immobiliare che ha recentemente dato segni di ripresa per determinate tipologie di beni (immobili di lusso e tipologie unifamiliari che possono usufruire delle detrazioni fiscali) ma che è ancora "critico" per la fascia di minor pregio e con un'utenza con minor disponibilità di spesa, come confermato da una approfondita ricerca che è stata eseguita presso agenzie immobiliari locali al fine di verificare i valori di transazione aggiornati e conoscere





l'andamento delle vendite locali.

Dall'analisi eseguita è anche emerso un calo in periodo pandemico del 10/20% del valore degli immobili, rispetto al periodo pre-pandemia, rilevato per gli immobili fascia "ordinaria" ed in fascia "bassa", in quanto gli immobili in fascia di lusso hanno mantenuto con maggior forza il loro valore commerciale.

Cio' è stato fatto al fine di reperire gli immobili direttamente comparabili da considerare nella valutazione del bene. Per ulteriore confronto è stata effettuata un'analisi anche degli immobili ad oggi attualmente posti in vendita, in modo da verificare quale sia il valore di richiesta di un immobile di simile tipologia.

Tali cifre non sono state considerate come direttamente comparabili, perché costituiscono prezzo di richiesta e non di transazione, ma costituiscono comunque 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 valore ed in particolare:

- 1) Accessibilità e collocazione in buona posizione verso arteria di traffico ad alta percorrenza in Alba e con vista su area verde,
- 2) Immobile oggetto di contratto di locazione fino al 31.03.2025, quindi il bene benchè sia fonte di reddito non è libero per il tempo di circa 3 anni,
- 3) Unità abitativa in adiacenza ad altro fabbricato di altra proprietà, con il quale funzionalmente si divide il cortile ed il lotto cintato, pertanto l'unità immobiliare non è completamente indipendente e libera,
- 4) Unità immobiliare che si sviluppa su due piani fuori terra, da cielo a terra, con scala interna,
- 5) Presenza di lotto cintato (Foglio 4 part.141- Foglio 4 part.272- Foglio 4 part.470) che è oggetto della medesima procedura con quota di possesso di ½,
- 6) Materiali di costruzione di ordinaria qualità,
- 7) Condizione di mercato attuale "critica" per situazione economica internazionale legata all'aumento dei costi dei materiali e materie prime e situazione sanitaria,
- 8) Fenomeni di umidità da risolvere al piano terreno, muffe sui alcuni punti dei soffitti al piano primo e fessurazioni,
- 9) Opere di manutenzione straordinaria da eseguire sul fabbricato (verifica e ripassatura del manto del tetto e della struttura, tinteggiatura completa del fabbricato che è intonacato ed in alcune parti presenta porzioni attorno alle porte e finestre anche da rasare, umidità di risalita da risolvere al piano terra e verifica di alcune muffe presenti al piano primo, con alcune fessurazioni per esempio nella muratura del ripostiglio),
- 10) Verifica degli impianti per messe a norma (si rilevano diversi collegamenti dell'impianto



elettrico a vista sui muri, nonché verifica caldaie a pellet con scarichi),
 11) Necessità di presentare una pratica di sanatoria con relativo aggiornamento catastale i cui costi sono stati elencati in dettaglio al Quesito 8).

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 900 euro al metro quadrato, al quale è stato applicato un coefficiente di decremento di valore del 20% in considerazione del fatto che l'unità immobiliare è ad oggi occupata con contratto di locazione in essere con tempistiche riportate nella tabella a pag. 55 al Quesito 11) e dello stato di fatto del bene che necessita lavori di manutenzione ed un coefficiente del 4% per la situazione di mercato attuale ed in particolare per le seguenti motivazioni:

- I valori indicati dall'OMI e dal Borsino si riferiscono ad unità immobiliari di dimensioni "medie", pertanto l'unità di cui in oggetto che consta di metrature importanti non può essere riferita ad un valore al metro quadrato pari a quello delle unità immobiliari ordinarie (poiché appartamento medio, che corrisponde ad una parte dei dati raccolti, consta mediamente al massimo di 100/150 mq) ma deve essere calcolato un valore al metro quadrato in linea con un fabbricato di questa tipologia, con una valutazione complessiva, che sia in linea con i valori di mercato non solo al metro quadrato ma anche a "corpo".

Questa valutazione è stata effettuata anche in considerazione dei grandi spazi per sgombero che sono esistenti al piano terra e che alzerebbero il valore dell'immobile in funzione dell'alta metratura degli stessi.

- Operazioni di manutenzione straordinaria (tetto, tinteggiatura, sgomberi al grezzo, umidità di risalita al piano terra ed opere descritte nel paragrafo precedente),
- Data l'epoca datata di ristrutturazione dell'unità immobiliare sono possibili operazioni di messa a norma degli impianti che devono essere verificati da impiantista,
- Calo stimato dei valori di mercato reali rispetto ai valori in banche dati;

Tabella riassuntiva Valore di stima dell'unità abitativa (NCEU Fg. 4 part.294) [Quota di proprietà 1/1]		
Valore unità abitativa	euro	329.400,00
A dedurre coefficiente correttivo (20%) per locazione in essere ed opere da eseguire per stato dell'immobile (opere di manutenzione straordinaria per tetto, tinteggiatura fabbricato, sgomberi, umidità di risalita al piano terra e quanto rilevato in elenco)	euro	65.880,00
A dedurre coefficiente correttivo (4%) per condizioni di mercato attuali	euro	13.176,00
A dedurre spese presunte per CILA sanatoria e catasto da tabella al Quesito 8)	euro	6.000,00
TOTALE	euro	244.344,00

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



Al valore di stima dell'intero compendio sono poi state dedotte le spese tecniche per la sanatoria, i costi per la sanzione pecuniaria così come definiti dal Tecnico comunale e per le spese catastali, dettagliate al Quesito 8) e riportate nello schema finale dei valori di stima.

Totale spese presunte CILA in Sanatoria, catasto ed annesse		
Sanzione pecuniaria per CILA sanatoria	1.000,00	euro
Pratica professionista per CILA sanatoria	1.500,00	euro
Variazione catastale Docfa di aggiornamento (parcella professionista)	400,00	euro
Diritti segreteria per Docfa di aggiornamento	50,00	euro
Agibilità diritti di segreteria SCA segnalazione certificata di agibilità	150,00	euro
Certificazione di conformità statica - pratica professionista (escluse eventuali messe a norma e/o lavori sulla struttura) - (parcella presunta professionista)	900,00	euro
Certificati di rispondenza impianti (escluse eventuali messe a norma) termico, elettrico, idro-sanitario, gas (200 euro per impianto)	800,00	euro
Demolizione del basso fabbricato (pollaio) e smaltimento alle discariche del materiale di risulta (conteggiata tra le spese anche se è nel mappale 951)	1.000,00	euro
Totale spese	5.800,00	euro
arrotondato	6.000,00	euro

Determinazione del valore dei terreni in Alba(CN)
 Fg.4 part.141
 Fg.4 part.272
 Fg.4 part.470 sub.1



Per la determinazione dei valori dei terreni è stata eseguita un'analisi di mercato di beni di questa tipologia e sono stati ricercati i dati disponibili presso le banche dati, consultando anche i dati dei valori agricoli medi del Piemonte della Commissione Espropri.

La città di Alba risulta collocata nella Regione Agraria n.11 Colline della Bassa Langa di Alba, per la quale si riportano le quotazioni riferite all'annualità 2021, che è l'ultima disponibile secondo l'interrogazione della banca dati effettuata dalla scrivente in data 06.05.22.

Di queste aree è stata poi calcolato il valore della sola quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ del Sig. XXXXXXXX XXXX rispetto al valore complessivo.

Il valore assunto al metro quadrato è maggiore delle quotazioni delle Tabelle della Commissione Espropri Foto 32) in considerazione del fatto che le aree non sono propriamente "agricole" ma sono immediatamente adiacenti all'unità immobiliare e quindi sono funzionali all'unità e ne costituiscono una sorta di area di "pertinenza" funzionale, anche se sono catastalmente separate ed individuate.

Le quotazioni considerate tengono quindi conto della ricerca di mercato effettuata per simile tipologia di lotto, in stretta connessione con l'unità abitativa.





Valori agricoli medi Piemonte Cuneo anno 2021
(dati disponibili da ricerca su banca dati del 06.05.22)

I Valori agricoli medi sono stati acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali e pubblicati sui bollettini regionali.

REGIONE AGRARIA N°: 11

COLLINE DELLA BASSA LANGA DI ALBA

Comuni di: ALBA, BARBARESCO, BAROLO, CAMO, CASTIGLIONE FALLETTO, CASTIGLIONE TINELLA, COSSANO BELBO, DIANO D'ALBA, GRINZANE CAOUR, LA MORRA, MANGO, MONCHIERO, MONFORTE D'ALBA, MONTELupo ALBESE, NEIVE, NEVIGLIE, NOVELLO, ROCCHETTA BELBO, RODDI, RODELLO, SANTO STEFANO BELBO, SERRALUNGA D'ALBA, TREISO, TREZZO TINELLA, VERDUNO

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	2830,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	8047,00			
BOSCO MISTO	3884,00			
CANNETO	10320,00			
CASTAGNETO	7158,00			
FRUTTETO	36330,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	722,00			
ORTO	31296,00			
ORTO IRRIGUO	40176,00			
PASCOLO	1276,00			
PASCOLO ARBORATO	1276,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	1276,00			

REGIONE AGRARIA N°: 11

COLLINE DELLA BASSA LANGA DI ALBA

Comuni di: ALBA, BARBARESCO, BAROLO, CAMO, CASTIGLIONE FALLETTO, CASTIGLIONE TINELLA, COSSANO BELBO, DIANO D'ALBA, GRINZANE CAOUR, LA MORRA, MANGO, MONCHIERO, MONFORTE D'ALBA, MONTELupo ALBESE, NEIVE, NEVIGLIE, NOVELLO, ROCCHETTA BELBO, RODDI, RODELLO, SANTO STEFANO BELBO, SERRALUNGA D'ALBA, TREISO, TREZZO TINELLA, VERDUNO

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PESCHETO	37008,00			
PRATO	12732,00			
PRATO ARBORATO	14542,00			
PRATO IRRIGUO	30004,00			
PRATO IRRIGUO ARBORATO	31735,00			
SEMINATIVO	13578,00			
SEMINATIVO ARBORATO	15164,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	30004,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	31735,00			
VIGNETO	56322,00	SI	SI	

Foto 32: Estratto tabella Commissione Espropri Provincia di Cuneo Anno 2021- Regione Agraria n.11 Colline della Bassa Langa di Alba

Dal momento che la valutazione dei terreni del Fg. 4 particelle 141-272-470, viene effettuata unitamente all'unità abitativa, perché di fatto non sono divisibili dall'unità abitativa secondo le motivazioni già elencate, la tabella del valore di mercato di tutti i terreni viene riportata per chiarezza nel riassunto finale alla fine del paragrafo a pagina 67).



**Schema riassuntivo dei valori di stima per il compendio pignorato****VALORI LOTTO UNICO****Tabella per la determinazione del valore di stima dell'unità abitativa (NCEU Fg. 4 part.294) [Quota 1/1]**

Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Unità abitativa (fg.4 part.294)	366	900	euro 329.400,00

Totale spese presunte CILA in Sanatoria, catasto ed annesse

Sanzione pecuniaria per CILA sanatoria	1.000,00	euro
Pratica professionista per CILA sanatoria	1.500,00	euro
Variazione catastale Docfa di aggiornamento (parcella professionista)	400,00	euro
Diritti segreteria per Docfa di aggiornamento	50,00	euro
Agibilità diritti di segreteria SCA segnalazione certificata di agibilità	150,00	euro
Certificazione di conformità statica - pratica professionista (escluse eventuali messe a norma e/o lavori sulla struttura) - (parcella presunta professionista)	900,00	euro
Certificati di rispondenza impianti (escluse eventuali messe a norma) termico, elettrico, idrosanitario, gas (200 euro per impianto)	800,00	euro
Demolizione del basso fabbricato (pollaio) e smaltimento alle discariche del materiale di risulta (conteggiata tra le spese anche se è nel mappale 272)	1.000,00	euro
Totale spese	5.800,00	euro
arrotondato	6.000,00	euro

Tabella riassuntiva Valore di stima dell'unità abitativa (NCEU Fg. 4 part.294) [Quota di proprietà 1/1]

Valore unità abitativa	euro	329.400,00
A dedurre coefficiente correttivo (20%) per locazione in essere ed opere da eseguire per stato dell'immobile (opere di manutenzione straordinaria per tetto, tinteggiatura fabbricato, sgomberi, umidità di risalita al piano terra e quanto rilevato in elenco)	euro	65.880,00
A dedurre coefficiente correttivo (4%) per condizioni di mercato attuali	euro	13.176,00
A dedurre spese presunte per CILA sanatoria e catasto da tabella al Quesito 8)	euro	6.000,00
TOTALE	euro	244.344,00

Destinazione	Superficie (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Terreno (fg.4 part.141) incolto sterile	710	3,00	euro 2.130,00
Terreno (fg.4 part.272) seminativo arborato	1900	3,00	euro 5.700,00
Terreno (fg.4 part.470 sub.1) area urbana	190	3,00	euro 570,00
			TOTALE euro 8.400,00
		Quota di proprietà di 1/2 del TOTALE	euro 4.200,00



Valore compendio Lotto Unico		Valore complessivo (euro)
Unità abitativa residenziale (Fg. 4 p.294) [Quota di proprietà 1/1]	euro	244.344,00
Terreni (Fg. 4 p. 141-272-470 sub.1) [Quota di proprietà 1/2]	euro	4.200,00
TOTALE IMPORTO STIMA LOTTO UNICO	euro	248.544,00
LOTTO UNICO arrotondato	euro	248.000,00

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

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO (arrotondato): euro 248.000

La sottoscritta ha quantificato in **€ 248.000 (diconsi duecentoquarantaottomila 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 Spaccaforno,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 Alba(CN) al Fg.4 part. 294 in Corso Canale n.105, Alba(CN), trattasi di unità abitativa residenziale, come descritto in risposta al Quesito 3).

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

Pertanto il nuovo attestato di prestazione energetica è stato redatto dalla scrivente in data 27/04/2022 con n. 2022_101374_0004 e viene riportato all'Allegato 9).



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, 08/05/2022



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.

