

ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
N. 211/2018

CREDITORE PROCEDENTE:

XXXXXX

Procuratori: Avv. XXXXXX

CONTRO (esecutato):

XXXXXX

Integrazione alla
RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

sul valore di:

ABITAZIONE RURALE CON RELATIVI MAGAZZINI E TETTOIE SITE IN
VIA CAVOUR N. 45 E AGRITURISMO SITO IN C.SO MARCONI N. 64
CON TERRENI AGRICOLI DI PERTINENZA

Approfondimenti Urbanistici e Vincoli di destinazione d'uso degli immobili siti in C.so Marconi

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

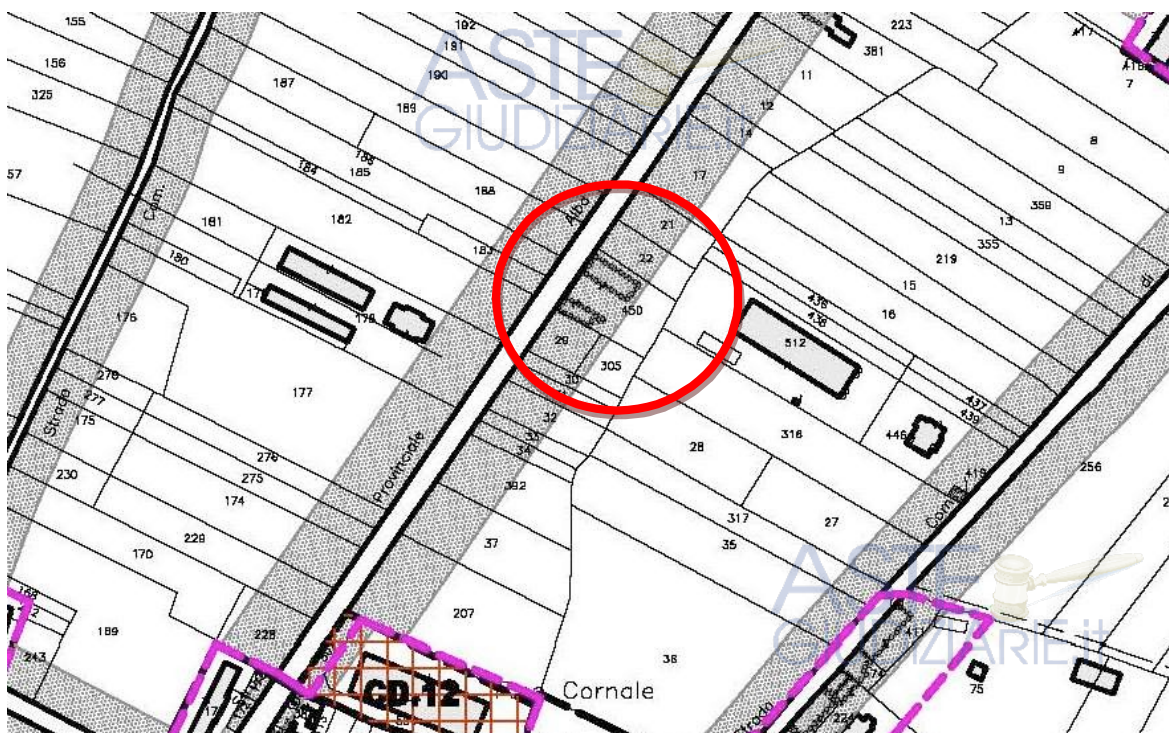
Il sottoscritto **geom. Mauro SCIARPA**, libero professionista e Consulente Tecnico d'Ufficio accreditato presso il Tribunale di Asti (ex Alba), nato a Carmagnola (TO) il 02/06/1985, con studio in Carmagnola (TO) Via Maira n. 3, iscritto regolarmente all'Albo dei Geometri di Torino e provincia al numero 8969 nell'anno 2008, P.IVA 09745750019, tel. 333/21.00.770 email maurosciarpa@yahoo.it - p.e.c. mauro.sciarpa@geopec.it, a completamento dell'elaborato peritale depositato in data 09/10/2019 e a seguito della successiva udienza del 05/10/2020 nella quale si richiedeva di precisare gli aspetti legati al vincolo della destinazione agricola insistente sugli immobili individuati nel Lotto II, si precisa quanto segue.

Gli immobili oggetto di E.I. facenti parte del Lotto II si in C.so Marconi attualmente vengono individuati sulla cartografia del P.R.G.C. Comunale in zona AGRICOLA.

Su di essi insiste il vincolo di destinazione agricola costituito con atto Rog. Not XXXXX rep.

n.XXXX del 07/05/1999 e atto d'obbligo Rog. Not. XXXX rep. n. XXXX del 11/11/2004.

I suddetti atti di mantenimento della destinazione d'uso agricola sono obbligatori al fine del rilascio dei titoli edilizi in zona Agricola concessi ai soli imprenditori agricoli e/o coltivatori diretti.



Area di PRGC ove insistono i fabbricati

Gli atti che di vincolo dei terreni alla destinazione agricola, vengono effettuati ai sensi dell'articolo 25 della L.R. n. 56 del 1977 (e s.m.i.) per interventi edilizi di vario genere finalizzati alle aree agricole. Tale vincolo rimane legato alla proprietà del fondo il quale deve essere in possesso dei requisiti di ruralità. Le aree destinate ad attività agricole hanno come scopo prioritario la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive tenendo conto della fertilità dei terreni, dell'entità delle aziende agricole esistenti, dell'accorpamento dei terreni, dell'irrigazione, dei nuclei frazionali rurali esistenti, con lo scopo di salvaguardare all'uso agricolo i più fertili terreni del territorio Comunale. Inoltre, l'art. 25 della L.R. 56/77 al comma 10 prevede il cambio di destinazione d'uso a seguito di pagamento degli oneri di urbanizzazione nel caso in cui venissero a mancare i requisiti di ruralità.

Nel P.R.G.C. comunale Vigente, il fabbricato è posto in area Agricola, nel Capitolo 7 dello stesso vengono elencate tutte le casistiche finalizzate all'utilizzo dell'area in oggetto.

La valutazione di un eventuale riutilizzo di tali fabbricati non finalizzati all'attività agricola dunque è possibile ma deve essere approvata mediante procedure edilizie complesse, nel rispetto dei volumi e delle superfici esistenti. Pertanto la modifica della destinazione d'uso dei fabbricati oggetto di E.I. ai fini residenziali, comporterebbe la presentazione di pratica edilizia, per cui si richiederebbe la modifica dell'area di P.R.G.C. sulla quale insistono gli immobili. La richiesta di Variante di P.R.G.C. dovrà essere autorizzata dalla Commissione Edilizia locale e successivamente approvato in Regione, iter difficoltoso e vincolato da pareri tecnico-legali.

Attualmente in queste aree sono ammessi soltanto alcuni interventi, gli stessi devono essere sempre finalizzati e comunque integrati nel contesto agricolo (esempio agriturismo, affittacamere ecc).

Dal punto di vista abitativo è possibile recuperare ed ampliare nella misura del 20% della superficie la sola parete residenziale esistente (L.R. 9/2003 Recupero fondi rustici).

Nello specifico i fabbricati oggetto di E.I. erano utilizzati come agriturismo e pertanto non vi è la possibilità di individuare in loco aree con destinazione residenziale o abitazione rurale.

Per individuare tali spazi bisognerebbe effettuare un accesso agli atti storici catastali dove sarà possibile individuarli e successivamente presentare una pratica edilizia nelle modalità previste dalla L.R. n. 9/2003 relativa al recupero dei Fondi Rustici.

In conclusione si precisa che gli immobili in oggetto in fase di stima sono principalmente valutati per ciò che vengono utilizzati, oltre alle finiture ed a tutti gli aspetti che sono indicati in perizia, quindi agriturismo e pertanto tali vincoli sarebbero influenti per gli aventi diritto: gli imprenditori agricoli ed i coltivatori diretti. Si è cercato di sintetizzare quanto è specificato dagli attuali norme edilizie pertanto se l'immobile fosse di interesse ad un soggetto che non abbia i requisiti di ruralità, sarebbe opportuno capire cosa si vorrebbe realizzare al fine di quantificare un eventuale importo di oneri, bolli e spese più preciso.

Il sottoscritto perito, a seguito di quanto precedentemente espresso, comunica che il vincolo di destinazione d'uso dell'area insistente gli immobili descritti nel Lotto II dell'elaborato peritale, non influiscono nei parametri di valutazione adottati e pertanto si conferma quanto stimato nella perizia integrata in data 11/11/2019.

Si rimane a completa disposizione per eventuali altre delucidazioni in merito, coglie l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

Carmagnola (TO), li **21/10/2020**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

SCIARPA geom. Mauro

Si allega:

- atto Rog. Not. XXXX rep. n. XXXX del 07/05/1999
- atto d'obbligo Rog. Not. XXXX rep. n. XXXX del 11/11/2004

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005 e s.m.i.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it