

Studio Tecnico

Roggero geom. Gabriele

Via XX Settembre n° 82

14100 Asti (AT)

Tel/fax: 0141/351346

@mail: gabriele.roggero@geopec.it

geom.roggero@gmail.com

P.I.: 01449880051

C.F.: RGGGRL84A21A479N

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI ASTI **RELAZIONE PERITALE**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 53/2024

.....
Contro
.....

Comune di Castello di Annone, N.C.T./N.C.E.U., foglio 3, particella 180



Comune di Castello di Annone, N.C.T./N.C.E.U., foglio 3, particella 1204



Io sottoscritto Roggero geom. Gabriele, iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Asti alla posizione n° 1509, con studio in Asti, Via XX Settembre n° 82, in data 02/09/2025, prestavo giuramento di rito per lo svolgimento dell'incarico professionale conferitomi relativo alla procedura esecutiva pendente avanti il Tribunale di Asti N.R.G. 53/2024.

In tale occasione il mandato conferitomi era il seguente:

“DISPONE

che l'esperto depositi in cancelleria, entro il 10 settembre 2025, una dichiarazione sottoscritta digitalmente nella quale presta il giuramento di rito di bene e fedelmente adempiere all'incarico affidatogli, dichiara di accettare l'incarico stesso e di non trovarsi nella situazione di incompatibilità prevista dalla legge.

CONFERISCE

all'esperto stimatore il seguente quesito, fatti salvi gli ulteriori adempimenti di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.:

- 1. Identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- 2. Indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- 3. Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpg;*
- 4. Indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato – lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
- 5. Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*
- 6. Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- 7. Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*
- 8. Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di*

opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati sono dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica

9. *Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.; chiarisca se i beni sono vendibili in uno o più lotti;*

dica, infine, se sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio), in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);

EVIDENZA

che l'esperto è autorizzato ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari all'espletamento del quesito;

che, prima di ogni attività, egli dovrà controllare la completezza dei documenti ex art. 567 c.p.c. secondo comma, segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei;

che inoltre ha l'onere di inviare copia della relazione di stima ai creditori procedenti, intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza come sopra fissata ai sensi dell'art. 569 a mezzo posta elettronica certificata, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, nel rispetto della normativa anche regolamentare.”

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO CONFERITO

I. Identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

i beni oggetto di pignoramento sono siti nel Comune di Castello di Annone, Provincia di Asti, in Frazione Bordoni n° 36.

Il compendio pignorato si costituisce della particella 180 del foglio 3 del Comune di Castello di Annone (AT) e della particella 1204 del foglio 3 di Castello di Annone (AT).

Sulla particella 180 del foglio 3 del Comune di Castello di Annone (AT) si erigono due fabbricati, costituenti un'unica unità immobiliare, separati da cortile pertinenziale, reciprocamente fronteggianti, uno con sviluppo su due piani fuori terra con destinazione residenziale mentre l'altro avente destinazione accessoria di sgombero.

Sulla particella 1204 del foglio 3 del Comune di Castello di Annone (AT) si erige un fabbricato, in continuità del corpo residenziale della particella 180 predetta, con sviluppo su due piani fuori terra in parte a destinazione residenziale e in parte accessoria oltre un piano interrato destinato a cantina ed entrambi i complessi immobiliari sono dotati di area verde e cortile privato.

Per quanto concerne i dati catastali, il compendio oggetto di esecuzione risulta così censito:

N.C.T. (Nuovo Catasto Terreno):

- Comune di Castello di Annone (AT), foglio 3, particella 180, ENTE URBANO di ha 00, are 04 e ca 90 derivante da Tipo Mappale del 22/01/2004 Pratica n. AT0002500 in atti dal 22/01/2004 (n. 2500.1/2004).
- Comune di Castello di Annone (AT), foglio 3, particella 1204, ENTE URBANO di ha 00, are 04 e ca 82 derivante da Frazionamento del 25/01/2022 Patrica n. AT0001939 in atti dal 25/01/2022 presentato il 25/01/2022 (n. 1939.1/2022).

N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano):

- Comune di Castello di Annone (AT), foglio 3, particella 180, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale: 173 m² Totale: escluse aree scoperte**: 149 m², Rendita Euro 244,80.
- Comune di Castello di Annone (AT), foglio 3, particella 1204, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale: 102 m² Totale: escluse aree scoperte**: 102 m², Rendita Euro 99,16.

La particella catastale n° 180 oggetto di esecuzione, sulla quale si erigono i predetti fabbricati, confina a NORD con la Strada Vicinale pubblica, a OVEST con la particella 930 di altra proprietà, a SUD con la particella 930 di altra proprietà e con la proprietà autostradale e a EST con la particella 1204 di stessa proprietà.

La particella catastale n° 1204 oggetto di esecuzione, sulla quale si erige il predetto fabbricato, confina a NORD con la Strada Vicinale pubblica, a OVEST con la particella 180 di stessa proprietà, a SUD con la particella 1337 di proprietà autostradale e a EST con la particella 181 di altra proprietà.

Il sottoscritto, vista la documentazione catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, in riferimento all'N.C.T. e all'N.C.E.U., considerato quanto al successivo punto 8 del presente mandato, non ritiene di provvedere all'aggiornamento catastale in quanto, tali difformità, potrebbero essere successivamente eliminate ricreando lo stato descritto nelle planimetrie ad oggi agli atti.

La documentazione catastale reperita viene allegata alla presente sotto l'allegato "A".

2. *Indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*

In riferimento alla particella 180 del foglio 3 del Comune di Castello di Annone alla data della trascrizione del pignoramento (29/04/2024) i proprietari dei beni erano:

- 1), nata a (.....) il, C.F.:
per la quota di comproprietà di 3/4;
- 2), nata a (.....) il, C.F.:
per la quota di comproprietà di 1/4.

Tale situazione deriva DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/05/2015 – UU Sede ASTI (AT) Registrazione Volume 9990 n. 69 registrato in data 16/09/2020 – SUCCESSIONE DI Voltura n. 2261.1/2020 – Pratica n. AT0027991 in atti dal 02/10/2020.

Precedentemente alla successione per causa di morte del Sig. Cremonese Angelo la situazione dei proprietari era:

- 1) nato a (.....) il, C.F.: per la quota di comproprietà di 1/2 fino al 19/05/2015;
- 2), nata a (.....) il, C.F.:
per la quota di comproprietà di 1/2 fino al 19/05/2015;

Tale intestazione deriva dall'atto di compravendita rogato il 26/04/2000 avanti il Notaio, repertorio n. 32946 registrato in Asti il 08/05/2000 al n. 1513.

Il primo titolo anteriore al ventennio è la successione del Sig., deceduto in Asti il 28/11/1983 di cui alla denuncia di successione registrata ad Asti il 07/05/1984 al n° 20 volume

1212 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria in data 14/03/1986 ai numeri 2084/1273/1785.

Tale bene pervenne al Sig. di cui alla precedentemente citata successione il 25/01/1955 con atto notaio n. 9639/7400 Registrato in Alessandria 03/02/1955 al n. 529-443.

In riferimento alla particella 1204 del foglio 3 del Comune di Castello di Annone alla data della trascrizione del pignoramento (29/04/2024) i proprietari dei beni erano:

- 1), nata a (.....) il, C.F.: per la quota di comproprietà di 3/4;
- 2), nata a (....) il, C.F.: per la quota di comproprietà di 1/4.

Tale situazione deriva DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/05/2015 – UU Sede ASTI (at) Registrazione Volume 9990 n. 69 registrato in data 16/09/2020 – SUCCESSIONE DI Voltura n. 2261.1/2020 – Pratica n. AT0027991 in atti dal 02/10/2020.

Precedentemente alla successione per causa di morte del Sig. la situazione dei proprietari era:

- 1) nato a (.....) il, C.F.: per la quota di comproprietà di 1/2 fino al 19/05/2015;
- 2), nata a (.....) il, C.F.: per la quota di comproprietà di 1/2 fino al 19/05/2015;

Tale intestazione deriva dall'atto di compravendita rogato il 22/04/2002 avanti il Notaio, repertorio n. 35656 registrato in Asti il 30/04/2002 al n. 1197.

Il primo titolo anteriore al ventennio è la successione del Sig., deceduto il 08/08/2000 di cui alla denuncia di successione registrata ad Asti il 02/02/2001 al n° 12 volume 1783 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria in data 19/12/2001 ai numeri 9797/6611.

Gli atti rogiti reperiti vengono allegati alla presente sotto l'allegato "B".

3. Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpg;

Descrizione generale:

Al compendio immobiliare si accede per tramite di strada vicinale pubblica dalla quale diparte una strada privata con principio sulla particella 176 del foglio 3 costeggiante il fronte ovest e sud del fabbricato residenziale esistente sulla particella 176 per poi proseguire sulla particella 930 e giungere nella particella 180 (la particella 180 usufruisce di passaggio carraio e pedonale sulle predette particelle e a sua volta lo fornisce, sulla corte, alla particella 1204 (di stessa proprietà) che a sua volta lo garantisce alla particella oggetto di esecuzione per raggiungere l'area verde pertinenziale retrostante al fabbricato accessorio che è parte della proprietà.

Descrizione U.I.U. Comune di Castello di Annone, foglio 3, particella 180:

Il fabbricato residenziale, al proprio fronte nord, dispone di un giardino privato al quale è possibile accedere, ad oggi, o per tramite della camera da letto a piano terreno del fabbricato residenziale o dalla strada pubblica, per tramite di un cancello pedonale.

A tergo del fabbricato accessorio è altresì esistente un'ulteriore area verde, pertinenziale del compendio alla quale si accede, ad oggi, esclusivamente transitando sulla particella n° 1204 del foglio n° 3 del Comune di Castello di Annone (AT), di altra proprietà, confinante con la n° 180, sempre dello stesso foglio di mappa, oggetto di presente interesse.

Il **fabbricato residenziale** si compone di due piano fuori terra (piano terreno e piano primo) così composti.

- PIANO TERRENO: il piano terreno del fabbricato residenziale si compone di un loggiato aperto su due lati sottostante al terrazzo del piano primo.

Per tramite di porta di ingresso, a doppio battente e in materiale metallico con interposti vetri si accede al locale soggiorno che è direttamente collegato al cucinino.

Il soggiorno, oltre che della porta predetta dispone di finestra che contribuisce a fornire l'aero illuminazione a tale ambiente al quale si aggiunge anche la finestra presente nel direttamente collegato cucinino.

Dal soggiorno si accede a una camera a piano terreno dotata di porta finestra dante sul retrostante giardino pertinenziale e di proprietà.

Sempre da tale camera è possibile accedere a un servizio igienico, direttamente ad essa collegato, dotato di finestra dante verso il predetto giardino retrostante pertinenziale.

Dal predetto soggiorno, per mezzo di rampa di scale in conglomerato cementizio armato a doppio rampante, si raggiunge il piano primo.

- PIANO PRIMO: il piano primo, raggiungibile per mezzo della rampa di scale a doppio rampante proveniente dal piano terreno si compone di un disimpegno servente due camere da letto e un servizio igienico.

Entrambe le camere da letto sono servite da aperture finestrate atte a fornire aerea illuminazione alle stesse così come per il servizio igienico ma una delle due camere (quella confinante per un lato con la confinante particella 1204) è provvista di porta finestra consentente l'accesso al terrazzo sottostante il loggiato di piano terreno.

Tutti gli ambienti del fabbricato residenziale sono provvisti di impianto di riscaldamento, approvvigionato da caldaia esterna posta in una nicchia nel prospetto fronteggiante il giardino pertinenziale a retro, alimentata a gas metano con contatore posto sull'allineamento della recinzione fronte strada vicinale pubblica, da impianto elettrico, idrico sanitario per quanto riguarda il servizio igienico del piano terreno e del piano primo nonché per il cucinino e gas metano alimentante i fuochi del cucinino e la caldaia esterna.

Internamente sia il piano terreno che il piano primo risultano intonacati e tinteggiati sulle pareti in elevazione e sull'intradosso dell'orizzontamento mentre i servizi igienici, in aggiunta, come previsto dalla normativa igienico sanitaria vigente, sono rivestiti anche sulle pareti mediante l'impiego di piastrelle in materiale ceramico smaltato e il piano di calpestio, sia del piano terreno che primo, sono pavimentati.

Esternamente sia il fronte nord che quello sud, risultano essere intonacati e il primo, tinteggiato di color simil ruggine mentre il prospetto nord di colore bianco.

Tale fabbricato presenta struttura portante in muratura di mattoni pieni e tetto, di tipologia a capanna, con orditura primaria e secondaria in materiale ligneo con copertura in coppi, grondaie e discese in materiale metallico preverniciato.

Risulta essere dotato di impianto di trattamento delle acque reflue domestiche (acque nere e grigie) posto nel giardino pertinenziale confinante con la strada vicinale pubblica.

Tale impianto, dalle informazioni assunte, si compone di due fosse ove la prima è del tipo monoblocco di depurazione mentre la seconda è una vasca assorbente (come indicato nella C.E. n° 93/00 del 24/01/2001).

In sede di sopralluogo il sottoscritto ha constatato la presenza di fessurazioni di carattere strutturale interessanti l'avancorpo a tergo del locale soggiorno, composto da camera e bagno che interessano entrambi i predetti locali (le lesioni sono particolarmente evidenti sulla muratura di tramezzo che separa la camera dal servizio igienico).

Da confronto con tecnico strutturista, in una sommaria analisi delle lesioni, si ritiene che esse derivino da sprofondamento verso nord di tale avancorpo a causa delle possibili inesistenti o sottodimensionate fondazioni.

All'attualità, tale situazione, non pregiudica la stabilità del fabbricato e non si ritiene vi sia un pericolo imminente per gli occupanti.

Si ritiene però sia necessario monitorare l'evoluzione eventuale di tali lesioni mediante l'applicazione di "spie" che indichino eventuali, anche lievi, movimenti del corpo di fabbrica e si ritiene di sottolineare che tale situazione necessiti di intervento, successivo alla vendita, atto a evitare ulteriori sprofondamenti, almeno stabilizzando l'attuale situazione.

Il **fabbricato accessorio**, adibito a sgombero, si compone di un unico locale posto a piano terreno e di un ulteriore livello soprastante, inaccessibile se non per mezzo di precari strumenti che consentano l'accesso dall'esterno (scale) ed è provvisto esclusivamente di impianto illuminante.

Presenta struttura portante in muratura di mattoni pieni, orditura primaria e secondaria del tetto, di tipologia a capanna, in materiale ligneo e copertura in coppi, grondaie e discese in materiale metallico preverniciato mentre l'orizzontamento interposto tra piano terreno e soffitta inaccessibile risulta in laterocemento.

In ultimo, l'area cortilizia, risulta essere semplicemente inghiaia e la proprietà, in relazione alla strada di accesso, provvista di cancello carraio di tipo scorrevole mentre il giardino retrostante è delimitato per mezzo di recinzione sia nei confronti della strada vicinale pubblica che della confinante particella 930 mentre tra la particella oggetto di esecuzione e la particella 1204, all'attualità, non vi è alcun elemento che ne impedisca il collegamento.

Descrizione U.I.U. Comune di Castello di Annone, foglio 3, particella 1204:

Trattasi di fabbricato con sviluppo su tre piani (piano interrato, terreno e primo) avente cortile antistante privato, al quale si accede per mezzo di passaggio dalla particella 180 di stessa proprietà e di un giardino retrostante confinante con la strada vicinale pubblica.

L'accesso principale al fabbricato è dal cortile privato antistante e internamente, a piano terreno, si trovano un ingresso che consente l'accesso a un ripostiglio e a una cucina e una retrostante cantina accessibile dalla predetta cucina.

Sempre a piano terreno ma con accesso anch'esso dal cortile e non comunicante con la porzione residenziale vi è un locale di sgombero in precedenza adibito a stalla. di cui uno interrato ad uso cantina raggiungibile per mezzo di vano scala interno al fabbricato con principio dal disimpegno tra il locale cucina e il locale cantina retrostante, e due fuori terra (piano terreno e primo).

Dalla cantina a piano terreno, per mezzo di cala interna, è possibile accedere alla cantina interrata, posta in corrispondenza dei locali cucina, ingresso e ripostiglio a piano terreno.

Dal disimpegno tra il locale cucina e il locale cantina a piano terreno vi è una scala che collega tale livello al livello soprastante (piano primo).

A piano primo trovano allocazione un ripostiglio e una camera da letto oltre a un locale di sgombero, precedentemente adibito a fienile, accessibile esclusivamente dall'esterno per mezzo di sistemi provvisori di accesso.

Presenta struttura portante in muratura, tetto con orditura primaria e secondaria in materiale ligneo e copertura in coppi.

Si presenta priva di qualsiasi tipo di impianto e internamente le finiture sia interne che esterne sono al grezzo e non consentono, allo stato attuale, l'utilizzazione ai fini abitativi necessitando di intervento integrale di ristrutturazione edilizia.

Viene allegata alla presente documentazione fotografica sotto l'allegato "C" in formato jpg.

4. Indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato – lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

Alla data del sopralluogo, alla presenza del custode (I.V.G.), gli occupanti dei beni oggetto di esecuzione erano la Sig.ra nata a (.....)
il, C.F.:, Sig.ra, nata a (.....)
il, C.F.: oltre alla figlia, minorenni, di quest'ultima e il compagno della Sig.ra

5. Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;

Dalle indagini esperite si sono riscontrate le seguenti formalità:

- in riferimento all'art. 173 bis comma 4 c.p.c.:

dagli accertamenti esperiti non si sono riscontrati vincoli oneri o pesi riguardanti i beni alle particelle 180 e 1204 del foglio 3 del Comune di Castello di Annone di cui all'esecuzione immobiliare in oggetto.

- in riferimento all'art. 173 bis comma 5 c.p.c.:

dagli accertamenti esperiti si è riscontrato quanto a seguito:

a) Iscrizione n.n. 2824/613 del 09/04/2010 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 02/04/2010 Numero di repertorio 35797/14590

Notaio sede Asti

A favore di Sede Asti Codice Fiscale

Contro nata il a (NA) Codice fiscale, nato il a (.....)

Codice Fiscale

Capitale € 260.000,00 Totale € 520.000,00 Durata 25 anni

Gravante su Castello di Annone, foglio 3, particella 1204 e 180.

A margine risultano:

Annotazione ad iscrizione nn. 4371/563 del 01/06/2021 derivante da surrogazione art. 120 quarter del d.lgs. 385/1993 del 27/04/2021 Notaio Sede Asti Numero di repertorio 18644/15483.

b) Trascrizione nn. 3379/2595 del 29/04/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15/04/2024 numero di repertorio 1434 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Asti Sede Asti

A favore di Sede Codice Fiscale

(Richiedente: Avv. P.zza - Asti)

Contro nata il a (NA) Codice fiscale, nato il a (VR)

Codice Fiscale

Gravante su Castello di Annone, foglio 3, particella 1204 e 180.

Tali sopra riportate formalità colpiscono esclusivamente i beni oggetto di pignoramento, e saranno cancellate totalmente a cura della procedura con onere a carico dell'aggiudicatario.

L'importo può essere stimato all'incirca al 3% del prezzo di aggiudicazione.

In riferimento ai vincoli, ad oggi, la particella 180 è fondo servente della particella 1204 alla quale deve diritto di passaggio sulla propria area cortilizia.

Altresì vi è concorrenza di spesa sulla gestione e manutenzione della servitù di passaggio sulle particelle 176 e 930 di altra proprietà, a favore delle particelle oggetto di esecuzione che può essere stimata in circa 300,00 €/annui.

- in riferimento all'art. 173 bis comma 8 c.p.c.:

dagli accertamenti esperiti non sono emersi vincoli, oneri o pesi di cui al presente comma.

6. *Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*

Non trattandosi di beni insistenti in complesso condominiale il caso in fattispecie non sussiste se non per le eventuali spese di manutenzione della servitù di passaggio sulle particelle 176 e 930 a favore di quelle oggetto di esecuzione che come precedentemente detto possono essere stimate in circa 300,00 €/annui.

7. *Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*

Il sottoscritto in data 20/01/2026 avanzava istanza allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Castello di Annone finalizzata alla ricerca di precedenti edilizi inerenti il compendio immobiliare.

In data 21/01/2026 lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Castello di Annone comunicava al sottoscritto l'esito della ricerca e chiedendo quali fossero di interesse.

In stessa data il sottoscritto rispondeva che tutte quelle ritrovate erano di interesse e lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Castello di Annone inviava il bollettino PagoPA ove, a fronte del dimostrato pagamento, sarebbero state inviate le pratiche richieste, cosa che avvenne in data 22/01/2026.

Le pratiche reperite inerenti il compendio oggetto di esecuzione sono:

- **Certificato di Agibilità del 14/06/2004;**
- **DIA 66/05 per sistemazione portico e posa cancello;**
- **CONCESSIONE 60/85 (riferita al mappale 179 che non esiste più, molto probabilmente diventato 180) per manutenzione ordinaria e allargamento porta;**
- **CONCESSIONE EDILIZIA 85/00 per ristrutturazione portico pertinenziale;**
- **CONCESSIONE EDILIZIA 93/00 per ristrutturazione abitazione ed agibilità;**

Altresì il vigente P.R.G.C. del Comune di Castello di Annone prevede per la zona ove il compendio è situato:

- Area di P.R.G.C.: Zona RR38 – Aree residenziali di riordino (Tab. n. 2 N.T.A.)

I titoli edilizi sopra riportati vengono allegati alla presente sotto l'allegato "D"

TABELLA N. 2 - AREE RESIDENZIALI DI RIORDINO			Sigla : R. R.
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444			A
Bene culturale ambientale da salvaguardare (art. 24 L.R. 56/77)			no
Individuazione come zone di recupero ai sensi e per i fini dell'art. 27 della L.457/78			si
Modalità di attuazione del P.R.G.:			
-	Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.);	si	Ambiti individuati dal P.R.G.C. o ai sensi dell'art. 3, 2° comma delle presenti norme.
-	Permesso di costruire	si	I "lotti liberi" sono soggetti a permesso di costruire convenzionato ex art. 49 5° comma L.R. 56/77 s.m.i..
-	Denuncia di inizio di attività	si	
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6.4 n.t.a.):			
A	residenziale (compresa residenza agricola)	si	
B	produttiva, industriale o artigianale	no	
C1	commerciale al dettaglio in sede fissa	si	
C2	commerciale all'ingrosso	no	
D	turistico - ricettiva	si	
E	direzionale	si	
F	sportiva e per l'impiego del tempo libero	si	
G	agricola	no	
Tipi di intervento edilizio ammessi (art. 7 n.t.a.):			
a	manutenzione ordinaria	si	
b	manutenzione straordinaria	si	
c	restauro e risanamento conservativo	si	
d1	ristrutturazione edilizia di tipo A	si	
d2	ristrutturazione edilizia di tipo B	si	Intervento non ammesso per gli "edifici di interesse documentario" (vedi Tav. P2)
d3	ristrutturazione con ricostruzione	si	Solo previo assoggettamento a S.U.E. ai sensi dell'art. 3.1, 2° comma delle presenti norme, e con esclusione degli "edifici di interesse documentario" (vedi Tav. P2)
e	ristrutturazione urbanistica	no	-
f	completamento	si	nei "lotti liberi" individuati dal P.R.G.
g	nuovo impianto	no	
h	demolizione e nuova costruzione	si	Solo previo assoggettamento a S.U.E. ai sensi dell'art. 3.1, 2° comma delle presenti norme, e con esclusione degli "edifici di interesse documentario" (vedi Tav. P2)
i	ampliamento	no	-
l	ampliamento per l'adeguamento delle costruzioni	si	-
Costruzione di fabbricati accessori (art. 23.1 n.t.a.)			
	costruzione di bassi fabbricati al servizio dell'edificio principale	si	Sul massima pari a mq. 30,00 per ogni unità immobiliare, ove possibile con riuso di rustici esistenti
Parametri ed indici edilizi ed urbanistici:			
	Altezza della costruzione	esistente m. 8,00	Per gli edifici preesistenti. Nel caso di interventi di ampliamento, demolizione e nuova costruzione e completamento
	Numero dei piani della costruzione	esistente 2	Per gli edifici preesistenti. Nel caso di interventi di ampliamento, demolizione e nuova costruzione e completamento
	Distanza tra le costruzioni (*)	vedi art. 8.2 Norme di Attuazione	
	Distanza della costruzione dal confine (*)		
	Distanza della costruzione dal confine stradale (*)		
	Rapporto di copertura	1/3	Nel caso di interventi di ampliamento, demolizione e nuova costruzione e completamento
		1/2	per interventi di costruzione di fabbricati al servizio dell'edificio principale e di ampliamento
	Indice di utilizzazione fondiaria	0,15 mq/mq	
	Indice di utilizzazione territoriale	-	Area non soggetta a Ut
	Tipologia edilizia ammessa	a corte, a stecca, in linea, a schiera e isolata	
(*) con le eccezioni previste per i bassi fabbricati al servizio dell'edificio principale			
	Obbligo di cessione o assoggettamento ad uso pubblico di aree a standard urbanistici	si	Nei lotti liberi e in caso di attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo
Misura dello standard da applicare			
	25 mq. / 100 mc	si	Per destinazioni A - D
	80 % della Slp (per destinazioni C1 : art. 25 DCR 29.10.99 n. 563/13414)	si	Per destinazioni C1 - E - F
	20 % della St	no	
	10 % della Sf	no	
Prescrizioni esecutive per gli interventi nelle aree di riordino R.R. Vedi art. 10 delle Norme di Attuazione			
Prescrizioni particolari ai fini della tutela idrogeologica e geomorfologica del territorio comunale			
Verificare le prescrizioni dell'art. 17 - "Restrizioni agli interventi in relazione alle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica" per le singole aree di rischio			

- Tipologia di vincolo: Vincolo idrogeologico (art. 15.3 N.T.A.)

15.1 - Prescrizioni del P.R.G. in materia di fasce di rispetto

Il P.R.G. individua e determina le fasce di rispetto previste a tutela di specifiche entità; ove manchino l'individuazione o la determinazione anzidette, trovano comunque applicazione le disposizioni di legge statale e regionale e, più in particolare :

- a) Fasce di rispetto stradale: Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Attuazione (D.L. n. 285 del 30.4.1992 - D.P.R. n. 495/92)
- b) Fasce di rispetto delle ferrovie : D.P.R. n. 753 del 11/7/80;
- c) Fasce di rispetto cimiteriale : art. 27 L.R. 56/77 e s. m.i;
- d) Fasce di rispetto da impianti di depurazione: D.M.LL.PP 43/77;
- e) Fasce di rispetto da elettrodotti : D.P.C.M del 23 aprile 1992;
- f) Fasce di protezione antinquinamento: art. 26, 2° comma – lett. c) L.R. 56/77

Tutte le aree di rispetto sono inedificabili con i limiti e le specificazioni di cui ai seguenti punti.

L'indice territoriale e quello fondiario sono trasferibili e computabili per le edificazioni esterne alle aree di rispetto nei modi e con i limiti specificati nelle singole zone a cui appartengono.

15.2 - Facoltà di verifica delle individuazioni cartografiche delle fasce di rispetto

All'atto della presentazione di istanze di permessi di costruire in attuazione delle previsioni del P.R.G., è fatto obbligo di operare verifiche, mediante rilevazioni planimetriche riferite a caposaldi noti ed inamovibili, delle distanze che hanno determinato il vincolo di rispetto a cui le fasce si riferiscono. L'Amministrazione comunale, fatte le necessarie verifiche, procede al rilascio di concessioni o autorizzazioni edilizie per quegli interventi che risultassero effettivamente non ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo.

15.3 - Vincolo idrogeologico

A norma del R.D. 30/12/1923 n. 3267, della L.R. 9 agosto 1985, n. 45 e dell'art. 30 della L.R. 56/77, nell'ambito delle zone soggette a vincolo idrogeologico non solo ogni opera di costruzione, ma anche ogni opera di trasformazione dei boschi e dei terreni è soggetta alla preventiva autorizzazione.

Nelle aree di boschi ad alto fusto o di rimboschimento incluse nelle aree sottoposte a vincolo sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione.

Nelle zone soggette a vincolo può essere consentita, previa l'autorizzazione di cui al 1° comma l'apertura di strade che siano soltanto al servizio di attività agricole ed estrattive; tali strade devono essere chiuse al traffico ordinario e avere dimensioni non eccedenti le esigenze di transito per i mezzi di servizio.

Si richiama il disposto dell'art. 31 della L.R. 56/77 concernente opere di interesse pubblico nelle zone soggette a vincolo.

Il P.R.G. specifica e precisa nella planimetria in scala 1:5.000 la delimitazione delle aree soggette a vincolo idrogeologico.

15.4 - VR - Verde di rispetto ambientale

Sono le aree generalmente contigue agli abitati, costituenti la naturale cornice ambientale degli abitati stessi, o aree comunque di rilevante interesse ambientale, importanti per diminuire il rischio di degrado del territorio limitrofo agli abitati o ancora sottoposte a vincolo idrogeologico o in dissesto geopedologico.

Esse sono inedificabili a tutti gli effetti, ivi comprese le infrastrutture per l'agricoltura non direttamente connesse alla irrigazione dei fondi, e la loro capacità edificatoria, può essere consolidata nelle aree contigue delle zone a cui appartengono.

In esse non si può altresì, senza averne preventivamente conseguito il permesso di costruire o l'autorizzazione, dare luogo al taglio di alberi per qualsivoglia impiego, all'accumulo di

- Tipologia di vincolo: Limite dell'area di rispetto stradale (art. 15.5 N.T.A.)

materiali, all'apertura di cave o di discariche.

In esso è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola e lo stato dei luoghi è immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione. Sui fabbricati eventualmente esistenti in aree VR sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con destinazioni d'uso proprie o messe nelle aree agricole AE.

Le aree di tutela ambientale non appartengono al continuo urbanizzato, anche quando sono incluse in zone urbanizzate, e pertanto la loro edificabilità va computata entro le zone AE, nei termini di cui alla Tabella n. 13 "Aree agricole" A.E.

15.5 - Assetto viario e fasce di rispetto alla viabilità

Gli arretramenti da osservare nei confronti delle strade sono riportati all'articolo 8, punto 8.1 - Fili di fabbricazione.

Il Piano individua la realizzazione di rettifiche di tracciato nell'ambito della viabilità di carattere comunale e di collegamento con le frazioni. Sono altresì individuate soluzioni di nuova viabilità intesa come regolare accessibilità delle aree a servizi e produttive, che dovranno essere ulteriormente elaborate in sede esecutiva.

Non sono consentite trasformazioni tali da compromettere o ad ostacolare l'utilizzo ai fini della viabilità, degli accessori della stessa e della sicurezza della circolazione nelle seguenti aree:

- a) le fasce della larghezza di metri 20 a lato degli attuali confini dell'autostrada, per i tratti esterni alla perimetrazione di centro abitato;
- b) le fasce corrispondenti all'occupazione di aree per la realizzazione degli interventi di ampliamento a lato degli attuali confini dell'autostrada, per i tratti compresi entro le perimetrazioni dei centri abitati e delle aree destinate agli insediamenti; tali fasce di occupazione sono quelle individuabili dall'esame degli elaborati progettuali al grado di sviluppo raggiunto, anche se non riportate sulla cartografia di piano.

Anche se non specificatamente riportato sulla cartografia, potranno essere realizzate, sia lungo le direttrici principali, sia lungo l'ambito ambientale del fiume Tanaro, collegamenti extracomunali di apposite ciclopiste, su sede propria, di collegamento alle direttrici dei percorsi esistenti ed in progetto nei comuni contermini. Tale mobilità è intesa come collegamento con il sistema del verde, dei servizi sportivi ricreativi e del tempo libero, oltre ai collegamenti di interesse turistico locale.

Lungo il tracciato della "Eurovelo" rappresentato lungo la S.P. 29 non sono consentite trasformazioni che possano comprometterne la realizzazione.

Per gli edifici esistenti in dette fasce di rispetto sono ammesse opere di cui ai punti a, b, c, d, dell'art. 7 delle presenti norme.

Ai sensi del penultimo comma dell'art. 27 della L.R. 56/ 77 e s.m.i., gli edifici rurali ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario possono essere autorizzati ad aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche o tecniche.

Gli interventi suddetti sono ammessi sempreché vengano eseguiti sul lato opposto a quello prospiciente la strada pubblica e in ogni caso non compromettano la possibilità di idonee opere di allargamento della sezione stradale.

Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione del carburante, con arretramento minimo degli impianti dal ciglio della strada non inferiore a m. 5 ed altezza massima di m. 5.

Le "fasce di variabilità per la realizzazione di nuove strade" individuate nelle tavole del PRG sono assimilate normativamente alle fasce di rispetto stradale.

- Classe idrogeologica: Classe IIA

ART. 17 - RESTRIZIONI AGLI INTERVENTI IN RELAZIONE ALLE CLASSI DI IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Con riferimento alla " Relazione geologico-tecnica" a cura della Dott. Geol. Grazia Lignana, si riportano qui di seguito le restrizioni agli interventi consentiti dalle schede di area in relazione alle classi di aree individuate secondo i criteri della Circ. P.G.R. 6/5/96 n. 7/LAP e relativa Nota Esplicativa I edizione, dicembre 1999, in base alla pericolosità geomorfologica.

Tali aree sono state riportate, sovrapposte alla zonizzazione urbanistica, nelle tavole di progetto del P.R.G. in scala 1:5.000 e 1:2.000.

I limiti di tali aree sono convenzionali, in quanto, tranne in caso di limiti fisici netti, sono fissati in un punto medio di trasformazione successiva delle caratteristiche geologiche del terreno. Pertanto, per porzioni di aree urbanistiche che cadono in una fascia contigua o coincidente al limite di un'area di rischio geologico, è facoltà degli interessati dimostrare, mediante adeguata documentazione geologica confrontabile con lo "Studio geologico per l'adeguamento degli elaborati geologico-tecnici secondo i criteri della Circ. P.G.R. 6/5/96 n. 7/LAP e per le verifiche di compatibilità con il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po in data 26 aprile 2001", a cura della dott. geol. Grazia Lignana, l'appartenenza del sito in esame ad una o all'altra area di rischio geologico, previo parere dei competenti uffici regionali.

Per tutto il territorio comunale, qualunque sia il tipo d'intervento valgono le seguenti norme.

Per quanto riguarda le aree di nuovo impianto occorre anche rispettare le restrizioni e prescrizioni delle singole schede contenute nella "Relazione geologico-tecnica – Aree di nuovo impianto III fase circ. 7/LAP".

17.1 - Classe I

Gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto del D.M. 11/03/88.

17.2 - Classe II

Porzioni di territorio, suddivise nelle sottoclassi IIa), IIb) nelle quali si rimanda al rispetto del D.M. 11/03/1988 ed alla stesura di una relazione geologica per le nuove costruzioni, gli ampliamenti ed i movimenti terra significativi e tutte le volte che l'ufficio tecnico comunale lo ritenga necessario; in particolare, in dipendenza della sottoclasse di appartenenza, gli interventi sono subordinati a:

Classe IIa)

- verifica di stabilità del pendio nel caso l'intervento incida su quest'ultimo o siano previste opere che comportino movimenti terra;
- progetto di regimazione acque meteoriche;
- rispetto del D.M. 11/03/1988

Classe IIb)

- interventi manutentivi della rete idrografica minore
- verifica del livello della falda e valutazione della sua possibile oscillazione dovuta ad eventi di piena e a periodi particolarmente piovosi (ricerca storica)
- verifica dei cedimenti in presenza di terreni in cui le indagini in sito evidenziano uno scarso grado di addensamento;
- divieto di costruzione dei locali interrati nell'area d'influenza della piena
- rispetto del D.M. 11/03/1988.

- Classificazione acustica: Classe 3 – Area di tipo misto

8. Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati sono dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica

Al fine di meglio rispondere al quesito in oggetto il sottoscritto ritiene di dividere la risposta a seconda del bene di riferimento:

- Comune di Castello di Annone, foglio 3, particella 180:

Dagli accertamenti esperiti e dal confronto con il tecnico comunale del Comune di Castello di Annone, l'attuale stato autorizzativo non risponde ai dettami del vigente D.P.R. 380/01 ed è necessario redigere pratica di opera a sanatoria del tipo S.C.I.A.

Al fine di meglio far comprendere la motivazione di quanto sopra asserito il sottoscritto ritiene necessario ricreare lo storico degli atti legittimanti e dei titoli autorizzativi.

Primo documento descrittivo l'unità immobiliare residenziale è l'atto rogito Notaio Vittorio Origlia del 25/01/1955, atto di divisione tra i fratelli e di Giorgio, ove al LOTTO II, pagina 4, veniva descritto il fabbricato residenziale: *"4. Fabbricato rurale...in regione Bordoni, composto di due camere al piano terreno e tre camere al piano superiore, con scala esterna in legno, coerente alla strada comunale, cortile comune, e"* ma a tale atto non è allegata alcuna planimetria.

Successivamente a tale atto, in data 26/09/1985 il Sig., chiedeva di poter effettuare lavori di manutenzione ordinaria e l'ampliamento di una porta sul rustico del fabbricato insistente sulla particella all'epoca 179 (ora 180), dando un primo elaborato grafico descrittivo il piano terreno nonché entrambi i prospetti (sud e nord) e una sezione, tralasciando il piano primo del quale, però, sappiamo che dal 25/01/1955 vi dovrebbero essere tre camere.

Al piano terreno la situazione al 26/09/1985, rispetto all'atto del 25/01/1955 è già differente in quanto al 1955 vi erano due camere mentre al 198 vi sono una sala, un ambiente privo di destinazione e un magazzino.

Per avere una descrizione del piano primo si dovrà attendere il 28/03/2000 quando venne depositata la prima scheda catastale del fabbricato residenziale.

Tale scheda oltre a descrivere la situazione al piano primo descrive anche quella del piano terreno e di un fabbricato accessorio adibito a portico con unico piano (terreno).

La situazione descritta nella scheda catastale, per quanto riguarda il piano terreno ma anche il primo risulta essere difforme sia dall'autorizzazione del 26/09/1985 che dalla situazione descritta in atto nel 25/01/1955 poiché alla data del 28/03/2000 il piano terreno e il primo sono collegati internamente da una scala mentre alla data del 26/09/1985 la scala era inesistente e si presume che a quella data il collegamento avvenisse ancora come descritto al 25/01/1955.

Oltre a quando in precedenza descritto il locale privo di destinazione a piano terreno, nell'elaborato al 26/09/1985, presentava due aperture mentre nella scheda catastale del 28/03/2000 l'apertura è unica oltre ad essere di dimensioni inferiori in quanto si dovette demolirne una parte per consentire la realizzazione della scala.

Altresì il collegamento tra la sala e il magazzino, nella tavola del 26/09/1985, era adiacente al muro di divisione tra la sala e l'ambiente privo di destinazione mentre al 28/03/2000 il passaggio tra i due locali è rappresentato sul lato opposto (ove ancor oggi è).

Quindi, già alla data del 28/03/2000 vi erano opere eseguite in assenza da autorizzazione e lo stato dei luoghi era difforme sia dall'autorizzazione del 26/09/1985 che dalla descrizione dell'atto del 25/01/1955 e necessitava, già allora, di sanatoria.

In data 04/10/2000 il Sig. e la Sig.ra chiedevano Concessione Edilizia per intervento di ristrutturazione edilizia relativamente al fabbricato residenziale della particella 180, senza fornire riferimento a pratiche precedenti (che già all'epoca vi erano poiché indicate in atto di compravendita) dichiarando, quale stato legittimo, quello di rilievo, conforme alla scheda catastale del 28/03/2000.

In progetto (tavola 3 della C.E. 93/00 del 24/01/2001), a piano terreno, il locale sgombero adiacente alla sala veniva trasformato in camera e veniva altresì ricavato, al suo interno, un servizio igienico che doveva essere, in progetto, provvisto di antibagno.

Altresì si realizzava una tettoia con soprastante balcone in c.a. al servizio del piano terreno per quanto riguarda la tettoia mentre del piano primo per quanto riguarda il terrazzo.

In conclusione all'analisi di regolarità edilizia del fabbricato residenziale, posto sulla particella 180, il sottoscritto può asserire che, ad oggi, lo stato in essere non risulta conforme allo stato autorizzato con la C.E. 93/00 del 24/01/2001 e ben anche fosse conforme allo stato autorizzato con quest'ultima citata C.E., sarebbe comunque in difformità dallo stato legittimo precedentemente indicato e necessitante di sanatoria.

In riferimento al fabbricato accessorio, sempre sulla particella 180 esso è stato interessato dal rilascio di Concessione Edilizia n° 85/00 del 03/09/2000.

Per tale fabbricato non si è reperito alcun atto indicante lo stato dei luoghi e il primo documento relativo allo stesso è la scheda di primo impianto del 28/03/2000 oltre all'individuazione dello stesso sulle mappe N.C.T. che ne attestano l'esistenza e quindi la legittimità sin dal 01/09/1967.

Con la concessione n. 85/00 del 03/09/2000 la situazione legittima era quella conforme alla scheda catastale di primo impianto del 2000 e si chiedeva di poter eseguire due rimesse tra di esse separate ma comunicanti, il tamponamento dei varchi di accesso con installazione di portoni carrai e un orizzontamento a 2,60 mt da piano di calpestio per diminuir l'altezza.

Successivamente, sempre in relazione al fabbricato accessorio, con aggiunta della corte, veniva presentata, in data 08/08/2005, una D.I.A. avente per oggetto nuovamente la sistemazione del portico con realizzazione di un orizzontamento (probabilmente la C.E. 85/00 non era stata attuata ma non vi è richiesta di archiviazione della stessa) con aggiunta di opere per la realizzazione di cancello carraio a serraggio della particella 180.

In fatto i serraggi dei portoni non sono stati eseguiti e l'orizzontamento è a quota maggiore rispetto al licenziato.

Accertata, sia per il fabbricato residenziale che per quello accessorio, la sussistenza di opere strutturali e accertata la necessità, già all'epoca di deposito di denuncia di opere in conglomerato cementizio ai sensi delle vigenti N.T.C., il sottoscritto ha accertato l'assenza di queste ultime e la necessità, oltre alla pratica S.C.I.A. a sanatoria anche di denuncia strutturale tardiva che si riferisca alla scala di collegamento tra il piano terreno e primo con relativo intervento strutturale sull'orizzontamento e al terrazzo con relativi pilastri al servizio del piano primo del fabbricato residenziale.

Sempre in riferimento al terrazzo si è altresì riscontrata la necessità di regolarizzare il mancato rispetto dell'art. 906 C.C. in materia di distanze delle vedute laterali ed oblique.

In relazione al fabbricato accessorio, insistente sempre sulla particella 180, è necessario redigere pratica SCIA in sanatoria in quanto la C.E. 85/00 del 03/09/2000 è stata adottata in difformità dalla stessa con realizzazione dell'orizzontamento, previsto a una quota di 2,60 mt dal piano di calpestio del piano terreno, a una quota maggiore e i portoni nonché il tramezzo di divisione, non sono stati realizzati.

Si è riscontrata la presenza di Certificato di Agibilità, rilasciato dal Comune di Castello di Annone in data 14/06/2004 ma, alla luce di quanto sopra, per proseguire la sua validità necessita di essere integrato degli atti relativi alle predette sanatorie nonché delle denunce strutturali e dei relativi collaudi.

In relazione ai costi di sanatoria, il sottoscritto ritiene che:

- per la redazione di pratica edilizia S.C.I.A. a sanatoria comprensiva di elaborati grafici, relazioni e ogni quant'altro necessario al rilascio della sanatoria architettonica il costo della parcella professionale potrebbe ammontare a circa 3.000,00 € oltre addizionali di legge;
- per la redazione della denuncia strutturale tardiva nonché del collaudo strutturale tardivo comprensivo di prove sulle strutture su campioni prelevati dalle opere strutturali eseguite, il costo della parcella professionale potrebbe ammontare a circa 2.000,00 € oltre addizionali di legge;
- per quanto concerne la sanazione da applicarsi ai sensi del D.P.R. 380/01, art. 36-bis, comma 5, lettera b) riferendosi, come accertato, di opere che rientrano tra quelle di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/01 la sanzione è pari al doppio dell'incremento di valore venale dell'immobile, valutato dai

competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento in misura non inferiore a 516,00 € e in misura non superiore a 5.164,00 € poiché l'intervento, dalle risultanze di quanto riferito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Annone, rientra tra le opere risultanti conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda.

- Comune di Castello di Annone, foglio 3, particella 1204:

In riferimento al fabbricato sorgente su tale particella non si sono riscontrati precedenti edilizi e si deve fare riferimento alla scheda di primo impianto urbani che è del 21/12/2001.

In riferimento a tale planimetria la distribuzione interna, all'attualità, risulta conforme alla descrizione e, internamente, non vi sono opere da regolarizzare.

In riferimento ai prospetti e nello specifico al prospetto fronte cortile (dante verso proprietà autostradale) l'accesso pedonale al locale di sgombero (ex stalla) e la finestra alla sua sinistra, nonché lo "spallone" interposto tra di essi sono stati demoliti per realizzare un portone carraio di più ampie dimensioni.

Altresì, l'orizzontamento del locale di sgombero a piano terreno nonché piano di calpestio del locale di sgombero a piano primo (ex fienile) è in latero cemento e evidentemente di recente costruzione (tutti gli orizzontamenti del resto dell'unità sono in laterizio sostenuti da travature in legno).

Si ritiene quindi necessaria la regolarizzazione della predetta apertura e dell'orizzontamento mediante pratica S.C.I.A. in sanatoria, i cui costi sono, a parere del sottoscritto i seguenti:

- per la redazione di pratica edilizia S.C.I.A. a sanatoria comprensiva di elaborati grafici, relazioni e ogni quant'altro necessario al rilascio della sanatoria architettonica il costo della parcella professionale potrebbe ammontare a circa 2.000,00 € oltre addizionali di legge;
- per la redazione della denuncia strutturale tardiva nonché del collaudo strutturale tardivo comprensivo di prove sulle strutture su campioni prelevati dalle opere strutturali eseguite, il costo della parcella professionale potrebbe ammontare a circa 2.000,00 € oltre addizionali di legge;
- per quanto concerne la sanazione da applicarsi ai sensi del D.P.R. 380/01, art. 36-bis, comma 5, lettera b) riferendosi, come accertato, di opere che rientrano tra quelle di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/01 la sanzione è pari al doppio dell'incremento di valore venale dell'immobile, valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento in misura non inferiore a 516,00 € e in misura non superiore a 5.164,00 € poiché l'intervento, dalle risultanze di quanto riferito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Annone, rientra tra le opere risultanti conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda.

In ultimo al presente punto la porzione residenziale della particella 180 del foglio 3, del Comune di Castello di Annone risulta dotata di A.P.E. valido sino al 31/12/2027 mentre la porzione residenziale della particella 1204 risulta sprovvista di A.P.E.

9. *Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.; chiarisca se i beni sono vendibili in uno o più lotti;*

Al fine di giungere al più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto eseguirà due diverse stime: una sintetica cioè basata sulle metrature al lordo della muratura di tamponamento, moltiplicate per un prezzo medio di mercato €/mq reperito dall'OMI della zona e l'altra analitica, basata sempre sulle metrature al lordo della muratura di tamponamento moltiplicate per un prezzo medio di mercato determinato da indagine di mercato di beni simili nella zona con utilizzo della formula sottoindicata:

$$Va = S \times Vum \times K1 \times K2$$

ove :

- Va = valore attuale;
- S = superficie lorda commerciale (mq);
- Vum = valore unitario di mercato (€/mq);
- K1 = coefficiente di età, qualità del fabbricato e stato di conservazione (da 0,5 a 1,00);
- K2 = coefficiente di P.R.G.C. (da 1 a 1,4);

1° Metodo di stima:

Stima sintetica, basata sulle metrature al lordo della muratura di tamponamento, moltiplicate per un valore medio di mercato €/mq reperito dall'OMI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ASTI

Comune: CASTELLO DI ANNONE

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

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	455	670	L	1,9	2,8	L
Ville e Villini	NORMALE	530	780	L	1,9	2,6	L

Il valore di stima OMI è compreso tra i 450,00 €/mq e i 670,00 €/mq, considerando lo stato conservativo dell'immobile potrebbe essere possibile attribuire il valore medio di 560,00 €/mq.

Comune di Castello di Annone, fgl. 3, part. 180:

Abitazione:

Piano terreno:	86,20 mq x 560,00 €/mq =	48.272,00 €
Piano primo:	55,00 mq x 560,00 €/mq =	30.800,00 €
Loggiato P.T.:	(19,60 mq x 560,00 €/mq) x 1/3 =	3.658,66 €
Terrazzo P.1°:	(21,50 mq x 560,00 €/mq) x 1/3 =	4.013,33 €
Fabbricato accessorio:		
Sgombero P.T.:	58,00 mq x 250,00 €/mq =	14.500,00 €
		86.743,99 €

Comune di Castello di Annone, fgl. 3, part. 1204:

N.B.: CONSIDERANDO LE CONDIZIONI ATTUALI CHE NON CONSENTONO L'ABITABILITA' DEL FABBRICATO SENZA UNA RISTRUTTURAZIONE INTEGRALE, IL VALORE INDICATO DALL'OMI, ESCLUSIVAMENTE PER LA PORZIONE RESIDENZIALE, VIENE DIMEZZATO POCHÉ' NELLA VALUTAZIONE OMI SI TENGONI CONSIDERAZIONE IMMOBILI IN CONDIZIONI NORMALI INTESI COME ABITABILI.

Abitazione:

Piano terreno:	35,85 mq x 280,00 €/mq =	10.038,00 €
Piano primo:	35,85 mq x 280,00 €/mq =	10.038,00 €
Abitazione (accessori)		
Cantina P.I.:	37,80 mq x 250,00 €/mq =	9.450,00 €
Loc. sgombero P.T.:	46,55 mq x 250,00 €/mq =	11.637,50 €
Loc. sgombero P.1°:	46,00 mq x 250,00 €/mq =	11.500,00 €
		52.663,50 €

2° Metodo di stima:

Stima basata sulle metrature al lordo della muratura di tamponamento del fabbricato moltiplicata per un valore €/mq ottenuto da indagine di mercato per immobili simili nella zona, relazionandolo altresì a due coefficienti, facenti riferimento il primo allo stato di conservazione dell'immobile e il secondo alla zona di P.R.G.C. in cui sorge.

La formula è la seguente:

$$\underline{Va = S \times Vum \times K1 \times K2}$$

ove:

- V_a = valore attuale;
- S = superficie lorda commerciale (mq);
- V_{um} = valore unitario di mercato (€/mq);
- K_1 = coefficiente di età, qualità del fabbricato e stato di conservazione (da 0,5 a 1,00);
- K_2 = coefficiente di P.R.G.C. (da 1 a 1,4);

per cui il valore di ciascuna unità dell'immobile risulta dalla ($V_a = S \times V_{um} \times K_1 \times K_2$)

$$V_a = S \times V_{um} \times K_1 \times K_2$$

Comune di Castello di Annone, fgl. 3, part. 180:

Abitazione:

Piano terreno: $\{ [(86,20 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq}) \times 0,6] \times 1,1 \} = 36.979,80 \text{ €}$

Piano primo: $\{ [(55,00 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq}) \times 0,6] \times 1,1 \} = 23.595,00 \text{ €}$

Loggiato P.T.: $\{ [(19,60 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq}) \times 1/3] \times 0,6 \} \times 1,1 = 2.802,80 \text{ €}$

Terrazzo P.1°: $\{ [(21,50 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq}) \times 1/3] \times 0,6 \} \times 1,1 = 3.074,50 \text{ €}$

Fabbricato accessorio:

Sgombero P.T.: $\{ [(58,00 \text{ mq} \times 360,00 \text{ €/mq} \times 0,6] \times 1,1 \} = \underline{13.780,00 \text{ €}}$
80.232,10 €

Comune di Castello di Annone, fgl. 3, part. 1204:

N.B.: CONSIDERANDO LE CONDIZIONI ATTUALI CHE NON CONSENTONO L'ABITABILITA' DEL FABBRICATO SENZA UNA RISTRUTTURAZIONE INTEGRALE, IL VALORE INDICATO DALL'OMI, ESCLUSIVAMENTE PER LA PORZIONE RESIDENZIALE, VIENE DIMEZZATO POCHE' NELLA VALUTAZIONE OMI SI TENGONI CONSIDERAZIONE IMMOBILI IN CONDIZIONI NORMALI INTESI COME ABITABILI.

Abitazione:

Piano terreno: $\{ [(35,85 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq}) \times 0,5] \times 1,1 \} = 7.887,00 \text{ €}$

Piano primo: $\{ [(35,85 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq}) \times 0,5] \times 1,1 \} = 7.887,00 \text{ €}$

Abitazione (accessori)

Cantina P.I.: $\{ [(37,80 \text{ mq} \times 360,00 \text{ €/mq}) \times 0,5] \times 1,1 \} = 7.484,40 \text{ €}$

Loc. sgombero P.T.: $\{ [(46,55 \text{ mq} \times 360,00 \text{ €/mq}) \times 0,5] \times 1,1 \} = 9.216,90 \text{ €}$

Loc. sgombero P.1°: $\{ [(46,00 \text{ mq} \times 360,00 \text{ €/mq}) \times 0,5] \times 1,1 \} = \underline{9.108,00 \text{ €}}$
41.583,33 €

Ottenuti ora i valori complessivi per ogni singolo metodo di stima, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato il sottoscritto eseguirà la media tra i valori ottenuti:

Comune di Castello di Annone, fgl. 3, part. 180:

$$(86.743,99 \text{ €} + 80.232,10 \text{ €}) : 2 = 83.488,04 \text{ €} \text{ diconsi } 83.500,00 \text{ €}$$

L'importo sopra riportato è inerente al fabbricato nelle attuali condizioni in stato però di regolarità edilizia.

Essendovi vizi da regolarizzare che rimangono interamente a carico dell'aggiudicatario, i relativi costi sono decurtati dal prezzo di stima quindi, a parere del sottoscritto, il valore all'attualità, decurtato dei costi di sanatoria e dell'importo massimo della sanzione in quanto non si è in grado di sapere quale sarà l'incremento di valore che l'agenzia delle entrate stimerà a seguito della sanatoria è pari a:

$$83.500,00 \text{ €} - 3.000,00 \text{ €} - 2.000,00 \text{ €} - 5.164,00 \text{ €} = 73.336,00 \text{ €}$$

diconsi

73.300,00 €

Comune di Castello di Annone, fgl. 3, part. 1204:

$$(52.663,50 \text{ €} + 41.583,33 \text{ €}) : 2 = 47.123,41 \text{ €} \text{ diconsi } 47.000,00 \text{ €}$$

L'importo sopra riportato è inerente al fabbricato nelle attuali condizioni in stato però di regolarità edilizia.

Essendovi vizi da regolarizzare che rimangono interamente a carico dell'aggiudicatario, i relativi costi sono decurtati dal prezzo di stima quindi, a parere del sottoscritto, il valore all'attualità, decurtato dei costi di sanatoria e dell'importo minimo in quanto, in questo caso, non vi è incremento di valore per le opere eseguite in assenza da autorizzazione, è pari a:

$$47.000,00 \text{ €} - 2.000,00 \text{ €} - 2.000,00 \text{ €} - 516,00 \text{ €} = 42.484,00 \text{ €}$$

diconsi

42.500,00 €

In ultimo, a parere del sottoscritto, la possibilità di vendere i beni in più lotti di vendita sussiste e nello specifico si potrebbe formare un primo lotto di vendita costituito dalla particella 180 del foglio 3 del Comune di Castello di Annone con accesso come oggi in essere dalla particella n° 930 di altra proprietà e un secondo lotto di vendita costituito dalla particella 1204 con accesso dalla strada vicinale, eliminando quindi la necessità di servitù di passaggio dalla particelle 180 (oggi di stessa proprietà), 930 e 176.

dica, infine, se sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio), in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);

nel caso in oggetto i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 della L. 178/2020 non sussistono.

Tanto doveva il sottoscritto a completo esaurimento dell'incarico conferitogli.

Asti li 15/02/2026

Roggero Geom. Gabriele