

G.E.: Dott. xxxxxxxx

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 162/2022 Reg. Gen.**

promossa da:

XXXXXX

contro:

XXXXXX

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO  
MODIFICA E SOSTITUISCE  
LA PRECEDENTE DEL 09/08/2024**

**P R E M E S S O**

- che all'udienza del 28 giugno 2023 il sottoscritto XXXXXXXX, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione in epigrafe indicata;

- che dopo il giuramento di rito veniva posto al CTU il seguente mandato:

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

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;

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.);

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;

5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel



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

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 immobiliare non regolarmente accatastate;

7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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;

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



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;

11) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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;

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

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 superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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 perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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



adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

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.52;:

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;



b) fabbricati industriali, artigianali, e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente

alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorparabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr.46 e art.1 e seguente legge 09/12/98 nr.431;

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

Dispone inoltre, che l'esperto:

a) Restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche



negativa) ai singoli quesiti;

- b) Invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima del 05/05/2014 data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) Depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) Nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e intervenga all'udienza fissata ex. Art. 569 c.p.c per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- e) Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex. Art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word. Depositi inoltre il proprio elaborato perimetrale su apposito Cd rom redatto tenendo conto dei dettami della Legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità



di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n.47 del 25/02/08.

- f) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- g) Alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- h) Segnali tempestivamente al custode (o se non nominata al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- i) Provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

## **RELAZIONE DI PERIZIA**

### **1) LETTERA DI AVVISO AL DEBITORE**

Il C.T.U. ha fissato l'inizio delle operazioni peritali il giorno 12/09/2023 alle ore 15,00, presso gli immobili esecutati, previo avviso con lettera Raccomandata inviata alle parti in data 25/08/2023, che è ritornata in data 28/08/2023 e correttamente ricevuta dalla Sig.ra XXXXXX.

In data 12/09/2023 alle ore 15,00 il C.T.U., effettuava il sopralluogo sulla località in presenza del Sig. XXXXX, marito della Sig.ra XXXXX e del Sig. XXXXX figlio della Sig.ra XXXXX nonché attuale occupante dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Sono stati quindi eseguiti i rilievi metrici e fotografici delle unità oggetto di Esecuzione.

2) **VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2°COMMA C.P.C. ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ISCRIZIONI E DELLA SERIE CONTINUA DI TRASCRIZIONI CHE NE HANNO DETERMINATO I PASSAGGI DI PROPRIETA'**

Il C.T.U. ha prodotto nota separata in merito al deposito dei documenti richiesti dall'art. 567 c.p.c. da parte del creditore procedente.

ELENCAZIONE DELLE FORMALITA' (TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI) DELLE QUALI DOVRA' ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE

I beni in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità:

**ISCRIZIONI:**

- **Reg. Gen. 7732 Reg. Part. 5955** in data 14/09/2022 ATTO GIUDIZIARIO in data 31/08/2022, U.N.E.P.- TRIBUNALE DI ASTI, ASTI (AT) C.F.: 80005140050, ATTO ESECUTIVO O CAUTOLARE,



VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, su richiesta Avv. XXXXX,  
su immobili in Comune di Alba, fg. 35 n. 100 sub. 1 abitazione; fg 35 n. 100  
sub. 2 are urbana, Catasto terreni fg. 35 n. 100, Ente urbano.

A favore di XXXXXX contro XXXXX;

**TRASCRIZIONI A FAVORE:**

- **Reg. Gen. 5890 Reg. Part. 4454** in data 16/10/1991, atto di  
compravendita del 10/10/1991 rep. 103.106 Notaio XXXXX, proprietà per  
1/1 alla Sig.ra XXXXXX su immobili in Alba, fg. 35 n. 100 semintaivo di  
are 13,20, fg. 35 n. 420 seminativo di are 8,22 per totale are 21,42.

- **Reg. Gen. 6653 Reg. Part. 5217** in data 02/08/2021 Atto per causa di  
morte, successione per morte in data 31/10/2020 della Sig.ra XXXXX a  
Favore di XXXXX per i seguenti immobili:

Per la quota di proprietà 1/1:

Comune di Alba, Fabbricato f. 35 n. 100 sub. 1; fg. 35 n. 100 sub. 2

Per la quota di proprietà 26/120

Comune di Alba, Terreni f. 6 n. 82 di are 14,40; fg. 6 n. 83 di are 18,00;  
fg. 6 n. 247 di are 6,43; fg. 6 n. 248 di are 26,01;

- **Reg. Gen. 7035 Reg. Part. 5566** in data 04/09/2023 per Accettazione  
tacita di eredità per successione testamentaria in morte della Sig.ra XXXX  
in data 31/10/2020 su richiesta del Sig. XXXX a seguito di atto giudiziario  
del 17/07/2023 rep. 1189 Tribunale di Asti (AT).

Sui seguenti immobili:

Comune di Alba, Catasto fabbricati

Fg. 35 particella n. 100 sub. 1 A/7 consistenza 8 vani, corso Europa 124/1

Fg. 35 particella n.100 sub. 2 area urbana cons. 577 mq. corso Europa 124/1

Comune di Alba, Catasto terreni

Fg. 35 particella n. 100 ente urbano

### **TRASCRIZIONI CONTRO:**

- **Reg. Gen. 6061 Reg. Part. 4576** in data 25/10/1991, atto di vincolo autenticato dal Notaio XXXXXXXX, in data 17 ottobre 1991, reg. ad Alba il 18 ottobre 1991 al n. 823 serie 2, dove venivano vincolati ai fini urbanistici i mappali n. 100 di are 13,20. N. 423 di are 0,15 N. 420 DI ARE 8,22 di proprietà della Sig.ra XXXXX.

Dalla documentazione in atti il C.T.U. ha verificato la congruità della serie continua di trascrizioni ex. Art. 2650 c.c., come sopra riportata.

### **DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Gli immobili da eseguire, come da Atto di Pignoramento del 31/08/2022 e da visura catastale storica del 11/04/2023, risultano così censiti al N.C.E.U. del comune di ALBA come segue:

1) Foglio 35 Particella 100 Subalterno 1 Categoria A/7 Classe 3  
Consistenza: 8 vani Rendita €. 1.301,47 Corso Europa 124/1

2) Foglio 35 Particella 100 Subalterno 2 Categoria F/1, Area Urbana di  
577,00 mq.

INTESTATI

- XXXXX Proprietà 1/1

A seguito del sopralluogo il C.T.U. ha potuto constatare che la planimetria catastale dell'immobile non corrisponde allo stato dei luoghi, pertanto si è reso necessario presentare la pratica DOCFA di variazione catastale.

DESCRIZIONE IMMOBILE AD USO ABITAZIONE CENSITO ALLA  
SEZIONE URBANA FOGLIO 35 N. 100 SUBALTERNO 1 del Comune di



L'unità immobiliare è costituita un fabbricato ad uso villetta che risulta così composta:

Piano seminterrato (primo piano sotterraneo): un locale ad uso autorimessa, una cantina, una intercapedine, oltre il locale scale.

Piano rialzato (piano terreno): cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, disimpegno e scale oltre un porticato su due lati.

Piano primo: n. 3 camere letto, 2 bagni, disimpegno, scale e ampio terrazzo.

Le strutture portanti risultano in cls. armato, le strutture orizzontali in solai misti piani formati da pignatte e travetti gettati in opera e getto di caldana.

Esternamente sono presenti, nel terrazzo/porticato alcuni pilastri in cls. tondi che si prolungano sul tetto.

Le murature esterne risultano a cassavuota con due pareti: quella internain mattoni semipieni sp. cm. 12, quella esterna in blocchi di cls. sp. cm. 12

splittati, il tutto con interposto isolamento termico.

Le murature a divisione delle camere e dei bagni risultano in mattoni semipieni posti di coltello con spessore totale di circa cm. 10.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle in ceramica colorata.

Le pavimentazioni delle camere del piano terra risultano in piastrelle di monocottura, mentre i pianerottoli e i gradini della scala sono in granito.

Le pavimentazioni delle camere da letto del piano primo risultano in legno parquet.

Il tetto del fabbricato risulta piano, con copertura a guaine bituminose.

I serramenti esterni sono in ottimo stato, con le avvolgibili e vetri doppi. Il



portoncino d'ingresso che accede alla scala interna risulta in legno massello.

Sono invece in legno tamburato le porte interne di tutto il fabbricato.

All'autorimessa si accede tramite una porta basculante in lamiera zincata.

Gli impianti risultano essere presenti per quanto concerne l'impianto elettrico ed idrico. L'impianto termico risulta a gas con caldaia posta in

apposito locale a piano primo sotterraneo, con termosifoni in ghisa a colonna.

Per quanto riguarda l'acqua calda sanitaria, questa risulta prodotta dalla caldaia a gas di cui sopra.

Le altezze interne sono le seguenti: 280 cm per i locali ad uso abitazione e 240 per i locali del piano primo sotterraneo.

L'unità relativa al sub. 1 in oggetto confina a sud con il mappale 509 ad est con il mappale 94 a nord e ad ovest con il mappale 521.

La superficie calpestabile è pari a:

piano primo sotterraneo: mq. 72,00

piano primo sotterraneo cavedio: mq. 49,00

piano terreno: mq. 66,00

piano primo: mq. 65,00

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale dei locali residenziali risulta pari a mq. **224,50**

calcolata conteggiando per intero la superficie ad uso residenziale, per ½ la

superficie dei balconi/terrazzi e per ½ la superficie dei porticati e ¼ la superficie della cantina.

La superficie commerciale del locale autorimessa è pari a mq. **52,50**

La superficie commerciale del locale cavedio + C.T. è pari a mq. **75,00**



3) **INDICAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI**

La Signora XXXX, risulta sposata in regime di comunione dei beni con il proprio marito Sig. XXXXX.

4) **VERIFICA DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO**

Il C.T.U., previo sopralluogo sulla località e presso gli uffici Competenti, (Agenzia del Territorio di Cuneo, Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Alba, Ufficio Tecnico del Comune Alba) può affermare che la descrizione attuale dei beni è conforme con quella contenuta nel pignoramento.

Il C.T.U. ha effettuato una variazione catastale per modifiche avvenute a seguito di variazione al locale soggiorno e di alcune traslazioni di serramenti esterni. Tale variazione ha modificato i subalterni catastali che precedentemente risultavano:

foglio 35 mappale n. 100 sub. 1 Cat. A/7 cl. 03 vani 8 R. 1301,47 €.

foglio 35 mappale n. 100 sub. 2 Cat. F/1

Con la variazione pratica n. CN0163941 il C.T.U. ha modificato le planimetrie esistenti in merito al rilievo dello stato attuale creando:

foglio 35 mappale 100 sub. 4 Cat. A/7 cl. 03 vani 8,50 R. 1382,81

foglio 35 mappale 100 sub. 5 Cat. C/6 cl. 1 mq. 48 R. 133,87

praticamente è stato creato il vano autorimessa, che prima era conglobato nella scheda dell'abitazione, come da disposizioni del Catasto.

5) **ESECUZIONE DI VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO**

A seguito del sopralluogo il C.T.U. ha potuto constatare che la sagoma e le planimetrie catastali degli immobili corrispondono con lo stato dei luoghi, pertanto non si è reso necessario presentare alcuna pratica di TIPO MAPPALE.

6) **UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Il fabbricato oggetto d'Esecuzione è sito in Alba, Corso Europa n. 124/1 è compreso all'interno dell'area Br8 – Zona di Corso Europa e zona C – Zona intestiziale con attico.

Comune di ALBA

Informazioni

- **Cartografia catastale**
- **Terreni**
  - ALBA Foglio 35 Num. 100
  - Sup. catastale mq. 710
- **Fabbricati**
  - Foglio 35 Num. 100
- **Strumenti urbanistici**
  - **Varainte Parziale 12**
    - **Destinazioni urbanistiche**
      - Br8 - Zona di Corso Europa - Art.36
      - C - Zona intestiziale con attico - Art.49
    - **Vincoli**
      - Archeo gen - Zone di interesse archeologico generale - Art.6
    - **Classi**
      - IIa - classe di rischio idrogeologico IIa - Art.73
    - **Vincoli Unesco**
      - Buffer Zone - Buffer zone del sito UNESCO (art. 63bis N.T.A.)
  - **Toponomastica**
    - CSO EUROPA 124 /1



#### Art. 36 - Br8: Zone di Corso Europa

**36.1** - Costituiscono la zona Br8 le aree periferiche della città cresciute in direzione parallela al Tanaro e incentrate su un rettilineo principale di Corso Europa che le attraversa in lunghezza.

**36.2** - L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio o riguardanti le pertinenze, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:  $U_f = 0,55 \text{ mq/mq.}$ ;  $10,50 \text{ m.}$  I lotti, sui quali si riscontrino, di fatto, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, costruzioni aventi un valore di utilizzazione fondiaria  $U_f$  o altezza  $H$  maggiore di quanto ammesso per la zona, che risultino legittimamente edificate o legittimate, potranno mantenere tali maggiori valori negli interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione.

In presenza di piano esecutivo convenzionato (PEC) relativo ad una Superficie Territoriale (St) pari ad almeno  $3.000 \text{ mq.}$ , che preveda la cessione gratuita al Comune di spazi verdi e a parcheggio pubblico di consistenza non inferiore ad  $1/4$  della St, i parametri da rispettare sono i seguenti:  $U_t = 0,80 \text{ mq/mq.}$ ;  $H = 10,50 \text{ m.}$

Per il lotto appositamente contrassegnato sulle tavole di suddivisione in zone omogenee in via dell'Acquedotto è ammesso un intervento di ampliamento con i seguenti parametri edificatori:  $U_f = 1,5 \text{ mq/mq.}$ ;  $H = 11 \text{ m.}$

Per l'area indicata sulle tavole di suddivisione in zone omogenee come area assoggetta a piano urbanistico attuativo tra C.so Europa e V.le Masera, una volta scaduto il piano attuativo vigente e qualora non abbiano avuto attuazione le trasformazioni previste, è ammesso un intervento di completamento mediante formazione di apposito PEC per la parte restante, sia che essa si riferisca alla porzione Br, alla porzione Bp o alle utilizzazioni per servizi, coi parametri e le prescrizioni derivanti dalla previgente disciplina urbanistica (area C4.4).

**36.3** - Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc) limitatamente alle strutture compatibili con i criteri comunali sul commercio, produttivo-turistiche/ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd) per la somministrazione di alimenti e bevande (Sab), produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

È ammessa per gli edifici residenziali di tipo mono o bi-famigliare, la realizzazione di locali in posizione interrata per cantine, depositi, palestre, saune, piscine, tavernette, senza che tali superfici costituiscano Sul.

**36.4** - Nel territorio compreso all'interno del confine Buffer zone del sito Unesco "paesaggi vitivinicoli" nelle zone di PRG interessate dalla indicazione cartografica di PRG quali Margini urbani del "Parco del Tanaro" da riqualificare (previsti nel Masterplan approvato con deliberazione G.C. n. 387 del 23/11/2017) i progetti che modificano o alterino lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici (anche in riferimento alle definizioni di cui all'art. 4 L.R. 32/2008 e al D.lgs. 42/2004 s.m.i.), dovranno essere sottoposti all'esame della Commissione Locale del Paesaggio (CLP) la quale potrà motivatamente prescrivere opportuni accorgimenti per migliorarne l'inserimento paesaggistico. Per gli interventi di nuova costruzione deve essere prevista la realizzazione, sul confine con altre zone di diversa destinazione d'uso agricole "E" e/o a parco "Fp", di idonee fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree autoctone.

L'eventuale realizzazione di viabilità interna ai lotti, anche privata, dovrà essere preferibilmente posizionata a bordo dell'area e attrezzata con alberature a filare al fine di costituire filtro verso le zone agricole e/o a parco.

**Art. 49 - C: Zone interstiziali**

**49.1** - Costituiscono la zona C le aree interstiziali del sistema insediativo, originariamente destinate a servizi e non attuate, da utilizzarsi per funzioni residenziali e altre funzioni di servizio coordinate.

**49.2** - L'intervento è subordinato alla formazione, in relazione alle dimensioni e alle specifiche esigenze urbanizzative della singola area e del suo contesto, di uno specifico piano esecutivo convenzionato (PEC) o al rilascio di un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, comma 5 della L.R. 55/1977. Nel secondo caso l'attuazione del comparto deve seguire le indicazioni del presente articolo e l'organizzazione riportata sulle tavole di suddivisione in zone omogenee; nel primo caso il PEC dovrà rispettare le indicazioni del presente articolo ma potrà proporre un'organizzazione diversa a parità di superfici edificabili e per servizi così come precisate nei successivi commi 49.2.1, 49.2.2 e 49.2.3.

**49.2.1** - Parametri urbanistici: Ut = 0,3 mq/mq.; H = 10 m. + piano attico arretrato di almeno 1,5 m. rispetto agli allineamenti delle facciate, con l'eccezione dei comparti con la sigla in colore rosso, per i quali non è consentita la realizzazione del piano attico; la misura della Sf è quella stabilita dalle tavole di suddivisione in zone omogenee, tranne per i comparti di dimensione più piccola ove tale individuazione non è riportata e va intesa convenzionalmente pari al 35% St. La Sf realizzabile va collocata all'interno della Sf individuata dalle tavole di PRGC (campitura rossa) o, in mancanza di detta individuazione, dall'operatore.

**49.2.2** - Il piano esecutivo convenzionato (PEC) o il permesso di costruire convenzionato devono prevedere la sistemazione e la cessione gratuita al Comune della parte di St non costituente Sf. La quota di St non edificabile individuata dalle tavole di PRGC con campitura azzurra o pari al 65% per i comparti di dimensione più piccola privi di delimitazioni:

- o per 4/5 s'intende da sistemare a verde, con vegetazione preferibilmente appartenente alle specie autoctone e/o tipiche del luogo, escludendo le specie esotiche invasive di cui agli elenchi del Regolamento forestale regionale e della D.G.R. n. 46-5100 del 18.12.2012, e/o a parcheggio pubblico o di uso pubblico e da cedere gratuitamente;
- o per 1/5 da cedere gratuitamente senza sistemazioni, per realizzare in futuro un intervento di Edilizia Residenziale Sovvenzionata per cooperative a proprietà indivisa e/o per la collocazione di un servizio edificato. Tale futura utilizzazione avviene con Uf = 0,9 mq/mq e H = 10 m. In sede di formazione del PEC o di rilascio del permesso di costruire convenzionato il Comune stabilirà la propria intenzione di procedere ad un intervento residenziale convenzionato o alla futura creazione di attrezzatura per servizi.

**49.2.3** - Per le aree con St < 4000 mq., individuati con o senza delimitazioni della Sf e delle aree per servizi, è possibile, in alternativa alla cessione gratuita, totale o parziale, delle superfici per servizi, corrispondere al comune una somma in denaro equivalente al valore delle aree non cedute.

**49.2.4** - Per il comparto C37 la sistemazione delle aree a verde è da intendersi al netto dell'area occupata dalle infrastrutture stradali secondo i termini di elasticità di cui all'art. 60.2. L'area destinata ad ospitare l'innesto della strada su corso Cortemilia viene semplicemente ceduta all'Amministrazione Comunale. Parametri urbanistici: Ut= 0,2 mq/mq. La misura della Sf è quella stabilita dalle tavole di suddivisione in zone omogenee che generano una Sf pari al 43% della St ed una superficie a servizi del 57%. La minore superficie a servizi, rispetto al 65% di cui all'art. 49.2.2, dovrà essere monetizzata in sede di rilascio del Permesso di costruire.

Non dovrà essere ceduta la quota pari ad 1/5 di St non edificabile, per interventi di Edilizia Residenziale Sovvenzionata di cui all'art. 49.2.2. Le costruzioni dovranno essere arretrate di almeno 20 mt dal limite della strada in progetto.

Le nuove edificazioni dovranno prevedere adeguate strutture, barriere, pannelli fonoassorbenti, ecc., atti ad assorbire l'impatto acustico derivante dal traffico veicolare (inquinamento acustico), nei limiti previsti dalle relative normative di settore per l'attività insediatasi.

**49.2.5** - Per il comparto C11, stante la sua collocazione al di fuori della fascia di rispetto cimiteriale ridotta con Deliberazione di C.C. n. 36 del 19/04/2004 e n. 58 del 31/07/2012 e dei pareri ASL n. 4637-14321 del 13/04/2004 pervenuto in data 14/04/2004 prot. n.11407 e n. 0044782 dl 20/07/2012 pervenuto in data 20/07/2012 n. 21410, ma entro la fascia di 200 m. individuata dalle



tavole 4.4, la sua attuazione è subordinata alla speciale Deliberazione di cui all'art. 62.1bis, lett b).

**49.2.6** - Per il comparto C31 l'identificazione della porzione di St non edificabile individuata nelle tavole di PRGC non può essere modificata e l'area s'intende da sistemare a verde, per almeno i 3/5, ed a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per almeno di 1/5, quote da cedere gratuitamente, mentre il restante 1/5 sarà ceduto gratuitamente senza sistemazioni per un destinazione a verde, assicurando il mantenimento e la qualificazione della vegetazione arborea presente.

**49.3** - All'interno della Sf individuata dalle tavole e/o dall'operatore, nonché per l'area destinata alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sovvenzionata, sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R) e, nel limite del 30% altre destinazioni quali: produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture di vicinato, produttivo-turistiche/ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd), per la somministrazione di alimenti e bevande (Sab), produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Nella parte di area non costituente Sf sono unicamente ammesse destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). È ammessa per gli edifici residenziali di tipo mono o bi-famigliare, locali in posizione interrata per cantine, depositi, palestre, saune, piscine, tavernette, non comportanti presenza continuativa di persone, senza che tali superfici costituiscano Sul.

**49.4** - Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, nonché, ove necessario, quelli di recupero edilizio.

**49.5** - Nelle zone individuate con apposito simbolo in cartografia di PRG (elaborati "Suddivisione in zone omogenee n. 3.2 scala 1:5.000 e 3.3 scala 1:2.000) come "zone di PRG in ambiti ai bordi del centro abitato", per i fini di cui all'adeguamento del PRG per la Buffer zone del sito Unesco "paesaggi vitivinicoli", valgono le seguenti specificazioni:

I progetti degli interventi dovranno rappresentare, con specifiche analisi del contesto, e con particolare riferimento alle visuali da strade e spazi pubblici, nei confronti del sistema collinare, l'inserimento di nuovi corpi edilizi per quanto riguarda almeno gli aspetti di:

- Sistemazione e/o realizzazione di verde privato di interesse per le "visuali" da spazi pubblici;
- Individuazione di elementi eventualmente da salvaguardare e/o valorizzare anche in quanto potenziali "corridoi ecologici" (rii, fossati, e loro fasce di rispetto e/o di tutela ambientale, paesaggistica, elementi connessi con l'uso agrario dei suoli, elementi vegetazionali da salvaguardare e/o da completare quali alberature, siepi, ecc., strade campestri significative e accessi a edifici rurali tipici, ecc.);
- Individuazione in un contesto esteso di elementi di caratterizzazione dei luoghi percepibili da visuali da spazi pubblici (edifici rurali tipici, piloni votivi, cappelle, ecc.);
- La progettazione dei nuovi interventi dovrà individuare gli opportuni "varchi paesistico-ambientali", curando le interconnessioni tra le aree libere e gli spazi di pertinenza degli edifici con individuazione degli eventuali elementi naturali e tipici-identitari caratterizzanti (siepi, fossati esistenti, verde privato, fasce vegetazionali, le piantumazioni significative eventualmente presenti, le strade campestri e gli accessi con visuali a edifici rurali, l'individuazione in un contesto esteso di elementi di caratterizzazione dei luoghi percepibili da visuali da spazi pubblici (edifici rurali tipici, piloni votivi, cappelle, ecc.) ed in ogni caso tutti gli elementi connessi con l'utilizzo agrario dei suoli che possono costituire riferimenti per la costituzione di "corridoi ecologici". Nella sistemazione delle aree di pertinenza dovrà essere redatto specifico progetto "vegetazionale" indirizzato all'utilizzo di specie autoctone e alla coerenza con il paesaggio agrario limitrofo, dovrà essere contenuta l'impermeabilizzazione del suolo con utilizzo prioritario di pavimentazioni drenanti. Per gli edifici di nuova costruzione dovranno essere previsti sistemi di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla copertura tramite cisterna e verificata la coerenza con la normativa vigente (DGR 20/02/2006 n. 1/R ecc.).
- Per gli interventi di nuova costruzione deve essere prevista la realizzazione, sul confine con altre zone di diversa destinazione d'uso agricole "E" e/o a parco "Fp", di idonee fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree autoctone.
- Nell'ambito di S.U.E. dovrà essere prodotta specifica elaborazione di valutazione degli impatti visivi (foto inserimento ecc.) sul paesaggio con definizione degli interventi di mitigazione e compensazione necessari, dei quali sarà prevista la realizzazione a carico dei proponenti.



- In ogni caso l'Amministrazione Comunale in sede di S.U.E potrà prescrivere, eventualmente anche in eccedenza allo standard di servizi, il posizionamento delle aree per infrastrutture e servizi ritenuti necessari alla migliore fruizione pubblica dei luoghi e, anche in sede di progetti finalizzati all'ottenimento del permesso di costruzione, potrà richiedere specifici interventi o accorgimenti per il miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi.

- Prima della realizzazione degli interventi a verde connessi a interventi di cui all'articolo 3 comma 1 lett. e del T.U. 380/2001, dovrà essere prodotta un'analisi agronomica redatta da idonea figura professionale (laureati in scienze e tecnologie agrarie iscritti agli albi professionali) per individuare specie arboree con dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto urbano in cui saranno inserite.

**49.6** - Nel territorio compreso all'interno del confine Buffer zone del sito Unesco "paesaggi vitivinicoli" nelle zone di PRG interessate dalla indicazione cartografica di PRG quali Margini urbani del "Parco del Tanaro" da riqualificare (previsti nel Masterplan approvato con deliberazione G.C. n. 387 del 23/11/2017) i progetti che modificano o alterino lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici (anche in riferimento alle definizioni di cui all'art. 4 L.R. 32/2008 e al D.lgs. 42/2004 s.m.i.), dovranno essere sottoposti all'esame della Commissione Locale del Paesaggio (CLP) la quale potrà motivatamente prescrivere opportuni accorgimenti per migliorarne l'inserimento paesaggistico.

Sono esclusi dal parere della Commissione Locale del Paesaggio (CLP) le previsioni di realizzazione di impianti tecnologici all'interno delle recinzioni degli stabilimenti industriali/artigianali compresi all'interno del confine Buffer zone del sito Unesco "paesaggi vitivinicoli".

Per gli interventi di nuova costruzione deve essere prevista la realizzazione, sul confine con altre zone di diversa destinazione d'uso agricole "E" e/o a parco "Ep", di idonee fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree autoctone. L'eventuale realizzazione di viabilità interna ai lotti, anche privata, dovrà essere preferibilmente posizionata a bordo dell'area e attrezzata con alberature a filare al fine di costituire filtro verso le zone agricole e/o a parco.

specie autoctone coerentemente con il paesaggio agrario circostante. La progettazione dei nuovi interventi dovrà inoltre individuare gli opportuni "varchi paesistico-ambientali", curando le interconnessioni tra le aree libere e gli spazi di pertinenza degli edifici.

**6.4** - Gli interventi sugli edifici isolati meritevoli di tutela posti all'esterno della Città Antica, campiti (come meritevoli di tutela) e contrassegnati da apposita simbologia denotante la tipologia edilizia (riportata sulle tavv. 3.2), debbono rispettare le seguenti prescrizioni:

**6.4.1 - Chiese, Edifici speciali di origine civica o religiosa (Ch)** - Sono ammessi interventi edilizi diretti o preceduti da piano esecutivo convenzionato (PEC), estesi all'intero complesso o a parti di questo. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi corpi edilizi di origine storica, pertinenze o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

Per i corpi edilizi di origine antica, gli interventi tenderanno, attraverso un insieme sistematico di opere, ad assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, sarà anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili.

### Art. 73 - Classi di pericolosità geomorfologica

73.1 - Il presente articolo fa riferimento agli elaborati di indagine geomorfologica con particolare riferimento agli elaborati: 4.1.3 "Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore" e 4.1.9 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica". Gli interventi edilizi ricadenti nelle varie classi di pericolosità sono soggetti alle seguenti norme di carattere geologico che, integrando quelle urbanistiche del PRG, sono finalizzate a definire i vari livelli di indagine esecutiva ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7/LAP e D.M. 14.01.2008 e gli interventi di riassetto idrogeologico occorrenti per la minimizzazione della pericolosità e la successiva fruizione urbanistica del territorio.

73.2 - La "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" individua le classi di rischio idrogeologico e di idoneità all'uso delle diverse parti del territorio comunale. La disciplina risultante dalla suddetta Carta e dalle disposizioni di cui alla parte 3 delle presenti NTA prevale -quanto all'uso del suolo- su quella, eventualmente diversa e meno restrittiva, dettata da altre disposizioni delle N.T.A. nonché da altri atti o regolamenti comunali. La Carta, oltre alle suddette classi (I; IIa; IIb; IIc; IIIa; IIIb2; IIIb3, IIIb4) individua:

- a) la delimitazione delle fasce fluviali (individuate dal Piano stralcio delle fasce fluviali -PSFF- e dal Piano stralcio per l'assetto idrogeologico -PAI- dell'Autorità di Bacino del Po e regolate dagli artt. 28 e seguenti delle norme di attuazione del PAI): A, di deflusso della piena; B, di esondazione; C, di inondazione per piena catastrofica;
- b) le aree e gli ambiti del territorio collinare e non, interessati da fenomeni di dissesto idraulico ed idrogeologico, distinti in relazione alla rispettiva origine (frane o dinamica torrentizia) ed al grado della relativa pericolosità (FA: frane attive, FQ: frane quiescenti; Ee: molto elevata, Eb: elevata, Em: media/moderata) nonché dal carattere lineare<sub>(L)</sub> od areale<sub>(A)</sub>;
- c) i limiti di frana (FA, FQ, FS: frane stabilizzate) e le frane non cartografabili;
- d) gli interventi di minimizzazione della pericolosità, distinti a seconda della loro assenza -M0- o della presenza di interventi insufficienti o incompleti -M1- od eseguiti e collaudati -M2-.

La classificazione M2 comprende tutti gli interventi che hanno minimizzato il rischio idrogeologico in base alle valutazioni della Commissione Tecnica, di cui la Giunta Comunale ha preso atto prima dell'adozione del Progetto Preliminare del Nuovo PRG. Negli ambiti IIIb2 gli interventi edilizi ammessi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni deliberate dalla Giunta Comunale a seguito delle valutazioni effettuate dalla Commissione Tecnica.

73.3 - Le classi di rischio idrogeologico e di idoneità all'utilizzazione del suolo con le sottoclassi e gli ambiti relativi sono definiti come segue.

- Sono di classe I le porzioni di territorio ove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non comportare limitazioni all'uso del suolo, ivi compreso quello urbanistico ed edilizio.
- Sono di classe II le porzioni di territorio ove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono moderate e possono essere superate con l'adozione ed il rispetto dei modesti accorgimenti tecnici da individuare a seguito delle ulteriori indagini di dettaglio geognostiche, geologiche, geotecniche e idrauliche, di cui al successivo art. 75, che debbono essere eseguite, ai fini della predisposizione del progetto allegato alla richiesta del titolo abilitativo in materia di edilizia; tali accorgimenti tecnici debbono essere concretamente eseguiti per consentire la realizzazione degli interventi progettati, secondo quanto disposto dal successivo articolo 75. Le porzioni di territorio classificate di classe II sono, in relazione alle loro specifiche diverse caratteristiche ed alla natura dei rispettivi fattori penalizzanti, ripartite tra le seguenti tre sottoclassi:
  - IIa) le porzioni di territorio sub pianeggianti, interessate da uno o più fattori penalizzanti quali acque di esondazione a bassa energia, prolungato ristagno delle acque meteoriche, scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura, eterogeneità dei terreni di fondazione;
  - IIb) le porzioni di territorio ricadenti su versanti da moderatamente a mediamente acclivi, ove la limitata idoneità e la moderata pericolosità derivano da eterogeneità dei terreni di fondazione e da scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura;

*IIC)* le porzioni di territorio mediamente acclivi ove la limitata idoneità e la moderata pericolosità sono dovute ad aspetti di carattere geostatico e di versante connessi alle scadenti caratteristiche litotecniche e/o alla sfavorevole giacitura del substrato.

- Sono di *classe III* le porzioni di territorio ove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono alte. In relazione alla natura e alla rilevanza delle specifiche condizioni e caratteristiche dette porzioni di territorio sono ulteriormente articolate come segue:

- *IIIa)* le porzioni di territorio (inedificate o con rare edificazioni) che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti, fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo 74;

- *IIIb)* le porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente, che dovranno essere riconosciuti idonei dall'Amministrazione Comunale, che a tal fine si avvarrà della consulenza di una Commissione Tecnica all'uopo costituita. La composizione della Commissione Tecnica verrà stabilita dal Sindaco sentito il parere della Commissione Consiliare competente, che ne definirà le modalità ed i criteri di funzionamento, nonché gli eventuali compensi. La Commissione costituita antecedentemente all'adozione del Progetto Preliminare del Nuovo PRG, rimarrà in carica fino a nuova nomina.

La sottoclasse *IIIb* è, a sua volta, suddivisa, in funzione degli elementi di pericolosità presenti ed indicati dalla Nota Tecnica Esplicativa di dicembre 1999 alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7/LAP/96, dal PAI e dal PSFF, nei seguenti ambiti:

*IIIb4)* gli ambiti ove la pericolosità consegue ad esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio e che sono coinvolgibili da fenomeni di pericolosità areale molto elevata (EeA); e/o connessi alla presenza di frane attive (FA).

*IIIb3)* gli ambiti ove la pericolosità consegue ad esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio o fluviale e che sono coinvolgibili da fenomeni di pericolosità areale elevata (EbA; Fascia B);

*IIIb2)* gli ambiti ove la pericolosità consegue ad esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio o fluviale e che sono coinvolgibili da fenomeni di pericolosità areale media o moderata (EmA; Fascia C) e ambiti ove la pericolosità consegue da condizioni di esondato storico e di potenziale esondabilità; di frana quiescente FQ o da condizioni di potenziale dissesto.



7) **VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEGLI IMMOBILI ALLE  
AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE**

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Alba mediante l'accesso agli atti si è riscontrato che il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- 1) Registro concessioni n. 129/91 in data 12/11/1991, per trasformazione urbanistica ed edilizia, relativa a lavori di costruzione di fabbricato unifamiliare comprendente un alloggio, una rimessa e servizi, al foglio 35 particelle n. 99-135-153-100;
- 2) Registro concessioni n. 627/91 in data 08/04/1992, per richiesta di variante ai lavori di costruzione di fabbricato unifamiliare comprendente un alloggio, una rimessa e servizi, al foglio 35 particelle n. 99-135-153-100 posto in Zona C1- Area C 4.6, corso Europa;
- 3) Registro concessioni n. 171/93 del 04/05/1993 vista la domanda presentata dalle sig.re XXXXXXXXXXXX e XXXXX, quale variante alle precedenti due concessioni edilizia;
- 4) Registro concessioni n. 510/95 in data 04/07/1996 vista la domanda presentata dalle sig.re XXXXX e XXXXX, considerato che viene richiesta la concessione per l'esecuzione di costruzione fabbricato residenziale a tre piani fuori terra ed interrato, comprendente 10 alloggi n. 5 garages, cantine e servizi, previa demolizione fabbricato esistente, in



questo Comune sull'immobile (area o edificio) distinto in Catasto al foglio n. 35, particelle nn. 423,100,420,133,42 posto in Area C 4.6, corso Europa; tale concessione è inerente un altro fabbricato ma che insiste sul medesimo mappale e lo stesso comparto urbanistico.

Il C.T.U. a seguito di sopralluogo e rilievo del fabbricato, ha evidenziato alcune difformità, in particolare inerenti la presenza di una tramezzatura a piano terra e traslazioni di serramenti sulle facciate. Ha poi effettuato alcune misurazioni di massima riferite al posizionamento del fabbricato, rilevando alcune discrepanze con le quote riportate sulle concessioni edilizie.

Su tale argomento, alla luce del "NUOVO DECRETO SALVA CASA" il testo del DL 69/2024 pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 27/luglio/2024, ormai legge 24 luglio 2024, n. 105, le situazioni sono diverse da quelle ipotizzate in sede di perizia, e occorre analizzare le difformità.

Ora ricadremo in parte in difformità edilizie "interne", riguardanti singole unità immobiliari, a cui i proprietari hanno apportato lievi modifiche, e in difformità edilizie per quanto concerne la presenza di aperture esterne con lievi spostamenti in relazione al titolo edilizio. Se le difformità si limitassero a queste sopraccitate, esse si potrebbero sanare con una SCIA in sanatoria gli interventi di parziale difformità al titolo edilizio, che risultano conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'abuso edilizio;

In merito alla difformità derivante dalla traslazione del fabbricato, il testo unico dell'edilizia DPR 380/01 aggiornato con le modifiche introdotte dalla



sopraccitato Decreto salva casa, recita quanto segue:

“Art. 36 (L) – Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all’articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all’articolo 23,

comma 01, o in totale difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di

cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all’irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell’abuso, o l’attuale

proprietario dell’immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se

l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia

al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.1

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo

di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall’articolo

16.2

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.”

Poiché dalle rilevazioni di massima effettuate sul posizionamento del

fabbricato in oggetto rispetto a quello esistente autorizzato al tempo della

costruzione sul medesimo mappale, risultano traslazioni di circa 1 metro per

ogni lato del fabbricato oggetto di perizia rispetto a quello sopraccitato, il

CTU può ritenere che la pratica da presentare per la regolarizzazione del



fabbricato sia un Permesso di Costruire ex art. 36/bis.

Questo perché, benché la sagoma e il volume autorizzati rientrino nelle tolleranze costruttive, e vi siano alcune traslazioni dei serramenti e un tramezzo a piano terra non autorizzato, risulterebbe una variazione del posizionamento rispetto a quanto autorizzato.

Tale traslazioni comporterebbe il pagamento del doppio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione sulla porzione di edificio traslata.

Pertanto si avrà:  $m (10,00 + 10,00) \times 1,00 \times \text{altezza } 6,40 = mc 128$ , volume sul quale si applicherà l'oblazione.

Il costo degli oneri di urbanizzazione al mc riportato sul sito del Comune di Alba è pari ad euro 21,53, si avrà:  $mc 128 \times 21,53 \times 2 = \text{euro } 5.511,68$ .

A questi si deve aggiungere il costo di costruzione, che viene calcolato dal Comune sulla base di indici e parametri solo ipotizzabili, pertanto si ritiene ragionevole aggiungere la somma di euro 2500 a quanto sopra indicato.

Pertanto si può assumere come oblazione totale, contando anche le succitate difformità interne e di traslazione di serramenti un valore pari circa ad euro 8500.

Ai fini del versamento dei diritti di segreteria avremo:

Permessi di Costruire

Nuove costruzioni

1) Destinazione prevalente residenziale di qualunque tipo

interventi con volume previsto:

da 0 a 1.000 mc.: € 104,00

Si adotta pertanto il valore di € 104,00.

Ai fini della parcella relativa al Professionista incaricato alla redazione di



Accertamento di Conformità, il sottoscritto può asserire quanto segue:

1) Non occorre più fare ricerche in merito al cosiddetto "Accesso agli atti" in quanto già richiesto dal C.T.U. e allegato alla Perizia Sostitutiva Definitiva.

2) Occorre ridefinire un rilievo dell'intero fabbricato ed eseguirne una restituzione

3) Occorre ridefinire una situazione grafica di quanto allegato all'ultimo provvedimento edilizio

4) Occorre redigere una situazione grafica comparativa

5) Non occorre presentare variazione catastale in quanto già presentata dal C.T.U.

Alla luce di quanto sopra, il C.T.U. può ritenere congrua una parcella come segue:

1) Rilievo architettonico con laser scanner 3D. Metodologia recente, consente di effettuare una scansione automatica ma precisa dell'edificio.

a) Rilievo architettonico con laser scanner 3D da € 330,00 ad € 850,00

b) Sopralluogo e Parere Tecnico di Tipo Ordinario € 80,00

c) Restituzione Grafica € 60,00

d) Planimetria in Scala con Ipotesi degli Interventi (demolizioni, ricostruzioni, €/mq +2,00

Alla luce di quanto esposto avremo:

a) Rilievo architettonico con laser scanner 3D € 850,00

b) Sopralluogo e Parere Tecnico di Tipo Ordinario € 80,00

c) Restituzione Grafica € 60,00

d) Planimetria in Scala con Ipotesi degli interventi (demolizioni, ricostruzioni,

Piano Seminterrato : mq. 154

Piano Rialzato: mq. 152

Piano Primo : mq. 129

Totale: mq. 435

e) €/mq +2,00 x 435= € 870,00

Totale parcella € 1.860,00

A tale somma occorre nella più sfavorevole delle situazioni (ad esempio se tale operazione viene affidata ad un Geometra) il 5% per Cassa Nazionale Geometri e il 22% di IVA sul totale precedente, avremo pertanto una fattura

pari ad € 1.860 x 1,05 x 1,22= € 2.382,66

In finale, l'onere per l'Accertamento di Conformità può essere il seguente:

Oblazione € 8.500,00

Diritti di Segreteria € 104,00

Parcella del Professionista incaricato € 2.382,66

TOTALE COSTI € 10.986,66

Tale somma può essere arrotondata ad € 11.000,00

Tale sarà quindi la somma che viene defalcata dal valore del fabbricato al paragrafo n. 13) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.

Si precisa che, previa comunicazione telefonica con la Dirigente della Sezione Urbanistica del Comune di Alba in data 27/07/2024 ore 8,35, la Stessa non ha escluso al C.T.U. che visti gli emendamenti proposti per la modifica del DL 69/2024 pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 27/luglio/2024 , ormai legge 24 luglio 2024, n. 105, che quanto sopra

esposto non possa subire ulteriori variazioni, perlomeno in merito all'oblazione come sopra calcolata, anche in merito alla traslazione del fabbricato intesa o meno come variante essenziale.

Preme evidenziare che le misurazioni soprattutto inerenti la traslazione, e le conseguenti ipotesi di difformità ed oblazioni fatte dovranno essere suffragate da un rilievo dell'intero comparto gravante sul mappale 100 e 421 che erano originariamente sul medesimo mappale e facenti parte dello stesso comparto urbanistico.

#### 8) **VENDITA IN LOTTI**

In merito alla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti il C.T.U. può affermare che i beni eseguiti siano congruamente vendibili in un solo lotto in quanto trattasi di unica unità immobiliare ad uso abitazione.

#### **LOTTO 1:**

**QUOTA PARI A 1/1 SU UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE SITA IN ALBA (CN), Corso Europa n. 124/1, al Foglio 35 Mappale 100 Subalterno 4, Zona 2, Categoria A/7 Cl. 03 Consistenza 8,5 Vani Rendita €. 1382,81 piani S1-T-1, Foglio 35 Mappale 100 Subalterno 5, Zona 2, Categoria C/6 Cl. 1 Consistenza mq. 48 Rendita 133,87, entrambi corrispondenti al Catasto Terreni del Comune di Alba al F. 35, Part. 100, il tutto composto da: autorimessa, cantina, locale centrale termica e cavedio a p. sotterraneo, cucina, soggiorno, bagno e ripostiglio piano terreno, tre camere, disimpegno, n. 2 bagni e terrazzo al piano primo.**

**VALORE LOTTO 1**

**€. 405.000,00**



9) **VERIFICA DELLA DIVISIBILITA' DEL BENE PIGNORATO**

A seguito di visura per presso l'Ufficio della pubblicità immobiliare di Alba e dalla scorsa delle Trascrizioni a favore e contro, il C.T.U. può riferire che non sussistono diritti di Comproprietà di terzi sui beni oggetto di esecuzione immobiliare.

**VERIFICA DEI RAPPORTI DI LOCAZIONE**

Nell'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare, risulta residente il Sig.

XXXXX, figlio della Sig.ra XXXX, soggetto esecutato. Durante il sopralluogo il Sig. XXXXX ha autorizzato (come visibile sul verbale di sopralluogo) il C.T.U. a contattare il proprio Legale, Dott. Avv. XXXXXX al fine del reperimento della documentazione attestante il proprio diritto di abitazione.

Il C.T.U. ha inviato PEC con richiesta di tale documentazione che viene allegata alla presente.

Tale documentazione consiste nella "DICHIARAZIONE DI ASSENSO DEL PROPRIETARIO" comunicata al Comune di Alba, Ufficio Anagrafe in data 14/02/2019 dall'allora proprietaria Sig.ra XXXXX la quale dichiarava al punto 3) del documento, di aver ceduto in Comodato d'uso gratuito verbale (ospitalità) l'abitazione sopra indicata, al Sig. XXXXX. Citava anche di dare il proprio assenso affinché le persone sottoelencate stabiliscano la dimora abituale presso l'abitazione sopra indicata:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ai fini del documento sopraccitato, si può riferire che il comodato gratuito è inopponibile alla procedura esecutiva, anche se registrato in data



 antecedente.

**10) PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA**

**CONIUGALE**

Gli immobili oggetto di esecuzione non risultano occupati dal coniuge separato, pertanto non esiste provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

**11) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI**

 Non è stata riscontrata l'esistenza di vincoli alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Non ricade nell'ELENCO DEGLI IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004 n° 42.

Non è stata riscontrata l'esistenza di vincoli o oneri di tipo condominiale se non quelli appartenenti alle norme del codice civile che determinano la disciplina condominiale.

 Non è stata rilevata l'esistenza di alcun diritto demaniale.















**Art. 6 - Beni meritevoli di tutela**

**6.1** - Il piano regolatore generale individua, al fine di garantirne la necessaria tutela e valorizzazione, i beni culturali e paesaggistici, ancorché non individuati né vincolati in forza delle vigenti disposizioni di legge. Al riguardo, si applicano le disposizioni dell'art. 24 L.R. n. 56/1977, D.lgs. 42/04, L.R. 32/08, che all'art. 7 comma 2 demanda alla Commissione Locale per il Paesaggio (CLP) l'espressione del parere vincolante previsto dall'art. 49 della L.R. n. 56/77, e successive modificazioni e integrazioni.

Nelle categorie di beni di cui all'articolo 1, primo comma, della legge 8 agosto 1985, n. 431, ove non sussistano vincoli imposti con atti amministrativi statali o regionali ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, sono subdelegate ai Comuni dotati di Piano Regolatore Generale approvato ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, le funzioni amministrative riguardanti il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, per gli interventi di modifica dell'aspetto dei luoghi da eseguire nei centri edificati, nei nuclei minori, nelle aree sia residenziali che produttive a capacità insediativa esaurita o residua e nelle aree di completamento così definiti dagli stessi strumenti urbanistici comunali.

Nei casi in cui le zone di cui al comma 1 possiedano requisiti di interesse ambientale, storico, culturale individuati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, l'autorizzazione comunale rilasciata in subdelega di competenza in virtù dell'articolo 82 d.p.r. 616/1977 e della legge regionale 1/12/2008 n. 32 e s.m.i., deve essere preceduta dal parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio. Sono esclusi dall'obbligo dell'acquisizione del parere ex art. 49 della L.R. n. 56/77 gli interventi edilizi assenti ai sensi dell'art. 6, comma 2 del DPR 380/2001, ad eccezione degli interventi di tinteggiatura esterna e/o sostituzione dei serramenti esterni (con altra diversa forma e/o colore) e degli interventi edilizi riguardanti modifiche di volte, solai, scale, muri portanti e ogni altro elemento strutturale.

**6.2** - Su detti beni, compreso il centro storico delimitato nella Tavola 3.4.1, si applicano le disposizioni e le procedure stabilite dalla citata L.R. 32/08. Gli interventi ammessi sono quelli di cui all'art. 3 del DPR 380/01 con le precisazioni per famiglia tipologica di cui alla successiva Parte 2, Titolo I per i manufatti compresi nel nucleo storico antico (zona A1) e di cui al successivo comma 6.4 per gli edifici posti al di fuori di detta zona.

**6.3** - Nei tratti di crinali collinari liberi dall'edificazione e nelle fasce a valle delle strade panoramiche e dei percorsi panoramici individuati in cartografia nelle tavole 3.2, per una fascia di metri 100 di larghezza, le eventuali costruzioni ammesse su entrambi i versanti non dovranno superare in alcun punto della loro sagoma la corrispondente quota del crinale e del ciglio stradale. Non si applica la prescrizione della fascia di mt. 100,00 di larghezza per i percorsi panoramici compresi in zone pianeggianti; gli eventuali interventi ammessi in tali zone, dovranno prevedere la sistemazione delle aree di pertinenza con specifico progetto vegetazionale utilizzando specie autoctone coerentemente con il paesaggio agrario circostante. La progettazione dei nuovi interventi dovrà inoltre individuare gli opportuni "varchi paesistico-ambientali", curando le interconnessioni tra le aree libere e gli spazi di pertinenza degli edifici.

**6.4** - Gli interventi sugli edifici isolati meritevoli di tutela posti all'esterno della Città Antica, campiti (come meritevoli di tutela) e contrassegnati da apposita simbologia denotante la tipologia edilizia (riportata sulle tavv. 3.2), debbono rispettare le seguenti prescrizioni:

**6.4.1 - Chiese, Edifici speciali di origine civica o religiosa (Ch)** - Sono ammessi interventi edilizi diretti o preceduti da piano esecutivo convenzionato (PEC), estesi all'intero complesso o a parti di questo. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi corpi edilizi di origine storica, pertinenze o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

Per i corpi edilizi di origine antica, gli interventi tenderanno, attraverso un insieme sistematico di opere, ad assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, sarà anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili.



Per le *pertinenze*, sempre di origine storica, gli interventi devono ugualmente garantire la salvaguardia rigorosa degli spazi immediatamente connessi all'edificio o agli edifici del complesso. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze storiche isolate e agli elementi storici di arredo.

Per le *parti edilizie moderne* o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia, da condursi con l'intento di trasformare sia internamente che esternamente l'edificio in questione ai fini di un migliore inserimento nel complesso edilizio.

**6.4.2 - Edifici rurali (Er)** - Sono ammessi interventi edilizi diretti, estesi all'intero complesso o a parti di questo. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi parti di origine storica, edifici pertinenziali o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

Per le *parti di origine storica* è prescritto un intervento di risanamento conservativo, con il quale introdurre le modifiche necessarie ai diversi usi confermando i caratteri strutturali e formali originari, e senza compromettere l'impianto strutturale.

Per le *pertinenze* o gli edifici accessori, sempre di origine storica, quali edifici di natura produttiva o speciale, fienili, stalle o edifici religiosi, dovrà essere assicurato il rispetto degli elementi tipologici e strutturali che contraddistinguono questa categoria di edifici, con la possibilità di realizzare tamponamenti delle campate aperte, Per le *parti edilizie moderne* o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, previo acquisizione del dovuto parere della Commissione Locale per il Paesaggio, contenente specifiche istruzioni in merito è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia, da condursi con l'intento di trasformare sia internamente che esternamente l'edificio in questione ai fini di un migliore inserimento nel complesso edilizio;

**6.4.3 - Edifici residenziali: case a cortina (Cc)** - Sono ammessi interventi edilizi diretti, estesi all'intero complesso o a parti di questo. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi corpi edilizi di origine storica o parti di origine moderna aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

Per i *corpi edilizi di origine antica*, gli interventi tenderanno, attraverso un insieme sistematico di opere, ad assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, sarà anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili.

Per le *parti di origine moderna*, o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, previo acquisizione del dovuto parere della Commissione Locale per il Paesaggio, contenente specifiche istruzioni in merito è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia, da condursi con l'intento di trasformare sia internamente che esternamente l'edificio in questione ai fini di un migliore inserimento nel complesso edilizio;

**6.4.4 - Edifici residenziali: ville ed edifici isolati con o senza giardino (Vg)** - Sono ammessi interventi edilizi diretti, estesi all'intero complesso o a parti di questo. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi corpi edilizi di origine storica o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

Per i *corpi edilizi di origine antica*, gli interventi tenderanno, attraverso un insieme sistematico di opere, ad assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, dei caratteri tipologici e degli elementi architettonici e decorativi, nonché degli spazi pertinenziali sistemati a verde, con particolare riferimento alla salvaguardia del rapporto esistente tra questi e gli elementi edilizi.

Per le *parti di origine moderna*, o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale,



previo acquisizione del dovuto parere della Commissione Locale per il Paesaggio, contenente specifiche istruzioni in merito è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia, da condursi con l'intento di trasformare sia internamente che esternamente l'edificio in questione ai fini di un migliore inserimento nel complesso edilizio;

**6.4.5 - Edifici industriali (Ei)** - Sono ammessi interventi edilizi diretti, estesi all'intero complesso o a parti di questo. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi parti di origine antica o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate. Per le *parti di origine antica* è ammesso un intervento di ristrutturazione che garantisca il mantenimento e la riconoscibilità, per quanto possibile, dell'organizzazione strutturale degli edifici, al fine di adattare il manufatto al nuovo uso prescelto;

Per le *parti di origine moderna*, o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, previo acquisizione del dovuto parere della Commissione Locale per il Paesaggio, contenente specifiche istruzioni in merito è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia, da condursi con l'intento di trasformare sia internamente che esternamente l'edificio in questione ai fini di un migliore inserimento nel complesso edilizio;

**6.5** - Gli interventi sui beni individuati al precedente comma debbono rispettare anche le disposizioni ad essi riferibili e contenute nel Manuale del Restauro allegato al Regolamento Edilizio.

**6.6** - Qualsiasi modificazione dello stato dei luoghi che comporti nuova edificazione all'interno delle aree classificate come "zone di interesse archeologico specifico" nelle tavv. 4.4.4, 4.4.5 e 4.4.6 può avvenire solo previa approvazione di un piano esecutivo. Qualsiasi attività che comporti lo scavo del terreno all'interno delle aree classificate come "zone di interesse archeologico specifico" e come "zone d'interesse archeologico generale" deve essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza per i beni Archeologici.



Zona Unesco

Buffer Zone - Buffer zone del sito UNESCO (art. 63bis N.T.A.) come da P.R.G.C.

Nel decreto di trasferimento dell'immobile occorrerà inserire anche il Vincolo a favore del Comune di Alba che si trascrive di seguito, già peraltro presente nell'elenco delle trascrizioni a favore.

- Reg. Gen. 6061 Reg. Part. 4576 in data 25/10/1991, atto di vincolo autenticato dal Notaio XXXXX, in data 17 ottobre 1991, reg. ad Alba il 18 ottobre 1991 al n. 823 serie 2, dove venivano vincolati ai fini urbanistici i mappali n. 100 di are 13,20. N. 423 di are 0,15 N. 420 DI ARE 8,22 di proprietà della Sig.ra XXXXX.

12) **DETERMINAZIONE SPESE CONDOMINIALI**

In merito ad eventuali spese condominiali, si evince che essendo l'immobile una villetta singola, non esistono spese condominiali.

13) **DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

STIMA DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO

A seguito di indagine effettuata in loco, viste le caratteristiche degli immobili sopra descritti, viste le condizioni di manutenzione, vista la zona di Piano Regolatore, il C.T.U. può effettuare la propria ipotesi di stima come segue:

Valore delle unità ad uso residenziale: € 1.750,00/mq.

Si avrà pertanto:

Valore di stima dell'unità ad uso residenziale:

mq. 224,50 x € 1.750,00= € 392.875,00

Valore di stima dell'unità ad uso autorimessa:

mq. 52,50 x € 875,00 = € 45.937,50

Valore di stima dell'unità ad uso cavedio + C.T.:

mq. 75,00 x 300,00 = € 22.500,00

Totale valutazione € 461.312,50

Si può praticare una riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Tale riduzione, vista la vetustà, viene valutata nel 10% del valore di mercato.

Pertanto si avrà:

461.312,50 – 11.000,00 (per sanatoria) = € 450.312,50 - (450.312,50 x 10%) =

€ 405.281,25.

Arrotondato ad **€ 405.000,00**

**(diconsi euro quattrocentocinquemila/00)**

### **LOTTO 1:**

**QUOTA PARI A 1/1 SU UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE SITA IN ALBA (CN), Corso Europa n. 124/1, al Foglio 35 Mappale 100 Subalterno 4, Zona 2, Categoria A/7 Cl. 03 Consistenza 8,5 Vani Rendita € 1382,81 piani S1-T-1, Foglio 35 Mappale 100 Subalterno 5, Zona 2, Categoria C/6 Cl. 1 Consistenza mq. 48 Rendita 133,87, entrambi corrispondenti al Catasto Terreni del Comune di Alba al F. 35, Part. 100, il tutto composto da: autorimessa, cantina, locale centrale termica e cavedio a p. sotterraneo, cucina, soggiorno, bagno e ripostiglio piano terreno, tre camere, disimpegno, n. 2 bagni e terrazzo al piano primo.**

14) **VERIFICA DEL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE  
PIGNORATO PER DOMANDA DI VOLTURA CATASTALE**

Il C.T.U. può riferire in merito che, siccome l'esecuzione colpisce un soggetto privato il decreto di trasferimento sarà gravato da imposta di registro con aliquota pari al 2% se l'immobile viene acquistato come prima casa, mentre se l'acquisto è effettuato come seconda casa l'aliquota sarà pari al 9%. In entrambi i casi dovrà essere aggiunta la somma fissa pari ad €.  
100,00 comprensiva dell'imposta ipotecaria e dell'imposta catastale.

In ogni caso l'imposta minima da pagare è pari ad €. 1.100,00 (€. 1.000,00 di imposta di registro più l'imposta ipotecaria e Catastale pari ad €. 100,00).

15) **VERIFICA DELL'APPARTENENZA DELL'IMMOBILE AD  
UNA DELLE CATEGORIE DI CUI ALL'ART. 3 COMMA  
TERZO LETTERE a,b,c DEL D.LGS 192/2005**

L'immobile ad uso abitazione censito non rientrando in alcuna categoria della sopracitata Legge è stato oggetto di Attestato di Prestazione Energetica, realizzato dall'Arch. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**OSSERVAZIONI RICEVUTE DALL'AVV. XXXXXX RIFERITE SU  
INDICAZIONE DI TECNICO DI FIDUCIA DELLA PARTE  
XXXXXX.**

- 1) al piano seminterrato è presente anche un locale tecnico;
- 2) al piano primo sono presenti 2 bagni (anziché 1)
- 3) sussistono minime difformità sulle superfici dei 3 piani e a tal fine inoltre i rilievi del Sig. XXXXX.

In merito al punto 1) si premette che tale locale era indicato in planimetria .

In merito al punto 2) si fa rilevare che nella descrizione del lotto i predetti



due bagni erano stati citati.

In merito al punto 3) il C.T.U. ha rivisto e corretto tutte le superfici che ha ritenuto parzialmente errate nella propria bozza di relazione.

Ciò è quanto può e deve riferire il tecnico incaricato in merito all'incarico come sopra affidatogli e, restando a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti, si sottoscrive.

Elenco degli allegati:

- 1) Estratti di mappa
- 2) Relazione fotografica stato dei luoghi
- 3) Planimetria degli immobili;
- 4) Visure catastali;
- 5) Ispezioni ipotecarie;
- 6) Estratto di Prgc;
- 7) Verbale di sopralluogo
- 8) Ricevute di invio bozza di perizia per eventuali note ed osservazioni.
- 9) Pratiche edilizie reperite presso l'UTC del Comune di Alba
- 10) Copia contenente la dettagliata descrizione dei beni da allegare all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento;
- 11) Variazione catastale e Docfa
- 12) Attestato di Prestazione Energetica del fabbricato oggetto di esecuzione
- 13) Estratto atto di matrimonio della Sig.ra XXXXXXXX.
- 14) Documentazione inerente la "Dichiarazione di assenso del





proprietario”;



Cordiali saluti

Bra, li 08/10/2024



**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA SITUAZIONE RILEVATA  
PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI  
ASTI ED IL CATASTO DI ASTI.**

Dalla documentazione in possesso e previo sopralluogo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba, il C.T.U. dichiara che i passaggi di proprietà, i pignoramenti, le domande giudiziarie ed i sequestri trascritti, nonché le ipoteche iscritte contenuti nei certificati ipotecari inerenti all'esecutato, Sig.ra XXXXXX, risultano corrispondere con la situazione accertata. Il C.T.U. dichiara che non sono stati eseguiti atti di data posteriore a quella di notifica del pignoramento che abbiano sottratto garanzia ai creditori.

**TRIBUNALE DI ASTI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 50/2022 Reg. Gen.**

Il C.T.U. in merito al capitolo inerente la verifica del deposito in atti della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., come riformulato dalla L. 03.08.1998 n° 302, può riferire che il creditore procedente ha depositato tutti i documenti necessari e previsti.

**ELENCO DEI SOGGETTI ai quali deve essere data comunicazione ai  
sensi degli artt. 498, 599 c.p.c.**

**PROPRIETA':**

- XXXXXXXX

**CREDITORI:**

- XXXXXXXX - CREDITORE PROCEDENTE

- XXXXXXXX - CREDITORE INTERVENTUTO NELLA  
PROCEDURA.

Bra, li 08/10/2024