

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 24/2021

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

Perizia di valutazione di beni immobiliari

C.T.U. Massimiliano arch. Moccia

14100 Asti – via Caracciolo n° 4
Tel. 0141.1780456 – fax. 0141.1850400
Mail: massimiliano.moccia@libero.it

A seguito del conferimento di incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, conferito in data 29/06/2021 dall'Illustrissimo G.E. Dottor Pasquale PERFETTI il sottoscritto Massimiliano arch. MOCCIA, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Asti al n° 339, con studio professionale in Asti, via Caracciolo n°4, avendo espletate le necessarie attività peritali riferisce, quanto sotto esposto, a riscontro dei suddetti quesiti:

punto 1) ***“provveda l'esperto 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...”***

E' stata inviata all'indirizzo di residenza della parte esecutata, raccomandata con R.R. recante l'avviso dell'inizio delle operazioni peritali in sito previste per il giorno 24/09/2021. La stessa è ritornata al mittente in quanto il destinatario non ha ritirato la corrispondenza avendo fatto compiuta giacenza.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno informare l'ill.mo G.E. dell'impossibilità di svolgere il sopralluogo presso i beni pignorati e, in tale occasione, venne autorizzato all'accesso forzoso informando, con ulteriore R.R. del 03/06/22, che la data del suddetto accesso sarebbe avvenuta il giorno 09/06/22.

In occasione della comunicazione con il Comando locale dei Carabinieri di Montemagno, per chiedere la presenza della Forza Pubblica nel giorno stabilito, si concordava con l'Ufficiale addetto di effettuare un tentativo per comunicare suddetta incombenza all'esecutato che, a detta dello stesso, era solito trascorrere del tempo nel comune di Montemagno.

Pochi giorni dopo il sig. OMISSIS provvedeva a contattare telefonicamente il CTU per confermare la sua presenza nel giorno stabilito.

Il giorno 09/06/2021, in occasione dell'accesso, il sottoscritto ha quindi potuto procedere, congiuntamente al delegato dell'IVG (custode nominato dell'ill.mo G.E.) a prendere atto dello stato di fatto e della consistenza dei beni immobili e della documentazione di progetto e catastale in possesso. A termine delle operazioni peritali l'esecutato e l'addetto dell'IVG hanno concordato le modalità e la consegna delle chiavi.

Punto 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...”

Dall'ispezione telematica effettuata in data 12/08/22 presso l'ufficio provinciale – territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Casale Monferrato (AL) sono emerse le seguenti formalità:

- 1 TRASCRIZIONE del 10/08/2001 - Registro Particolare 3065 Registro Generale 4162.
Pubblico ufficiale SARTORELLI ASTORE ROSSELLA Repertorio 30528 del 25/07/2001.
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
- 2 ISCRIZIONE del 10/08/2001 - Registro Particolare 631 Registro Generale 4163.
Pubblico ufficiale SARTORELLI ASTORE ROSSELLA Repertorio 30529 del 25/07/2001.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Iscrizione n. 298 del 15/07/2021.
- 3 TRASCRIZIONE del 08/08/2007 - Registro Particolare 3663 Registro Generale 5418.
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 2157/2007 del 12/07/2007.
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- 4 TRASCRIZIONE del 08/03/2021 - Registro Particolare 914 Registro Generale 1083.
Pubblico ufficiale UNEP ASTI Repertorio 245/2020 del 29/01/2021.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.
- 5 ISCRIZIONE del 15/07/2021 - Registro Particolare 298 Registro Generale 3754.
Pubblico ufficiale SARTORELLI ASTORE ROSSELLA Repertorio 30529 del 25/07/2001.
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Iscrizione n. 631 del 2001.

Analogamente è stato effettuato un accertamento degli atti informatizzati depositati presso l'Agenzia del Territorio provinciale di competenza di Asti tramite richiesta di certificato storico per immobile. Si segnala la formalità di cui a punto 5 che risulta essere successiva alla trascrizione del pignoramento di cui alla presente E.I.

Punto 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...)"

I beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono costituiti da due appartamenti e da un'unità commerciale, facenti parte di un più ampio corpo di fabbrica di non recente edificazione con cortile interno, collocato nel concentrico cittadino a Sud Ovest nel comune di Montemagno (AT), a pochi isolati dalla piazza principale, situato a circa 18 chilometri a Nord Est da Asti.

Il comune che attualmente conta circa 1.100 abitanti ha origini risalenti all'XI secolo e si sviluppa all'interno della zona collinare del Monferrato. L'abitato, distribuito attorno al nucleo centrale che costituisce il "belvedere" sulle colline e sul panorama tipico della zona, è dominato dall'antico castello la cui edificazione ebbe inizio verso la fine del X secolo e poi rimaneggiato in seguito.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da n° 3 U.I. funzionalmente indipendenti e collocate in due distinti corpi di fabbrica separati tra di loro da un cortile interno di seguito meglio dettagliati.

IMMOBILE A – FOGLIO 5, MAPPALE 661, SUB. 9

L'immobile in oggetto, formante corpo di fabbrica separato, è collocato nel cortile comune interno (SUB 5) accessibile da androne carraio con accesso da strada pubblica, è una bassa costruzione di due piani fuori terra con muratura realizzata in mattoni pieni, solai con volte e copertura in legno e coppi tradizionali.

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava in cattivo stato manutentivo in quanto in evidente abbandono e degrado. Inoltre non è stato possibile accedere al piano primo poiché il piano terreno, utilizzato a magazzino, era ricolmo di oggetti e arredi di vario tipo che impedivano il raggiungimento della scala di accesso al piano secondo.

E' comunque ipotizzabile, con buona probabilità, che la totalità degli impianti tecnologici siano ormai obsoleti ed inutilizzabili mentre non si riscontra la presenza di un impianto di riscaldamento/climatizzazione.

Lo stesso è costituito al piano terra da n° 2 locali di sgombero mentre al piano prima vi sono altri due locali presumibilmente con tetto a vista.

Le finiture, sia interne che esterne, sono non adeguate agli standard moderni e necessitano di lavori di ripristino.

I serramenti principali sono in legno in pessime condizioni di manutenzione e la copertura, per quanto è stato possibile osservare, va rivista/rifatta.

L'altezza interna è compresa tra cm 240 e cm 300.

SUP. NETTA (MQ)	SUP. COMMERCIALE (MQ)
76,00	96,00

IMMOBILE B – FOGLIO 5, MAPPALE 661, SUB. 11

L'immobile in oggetto è un'unità immobiliare residenziale, dotata di due arie, collocata al piano primo di più ampio corpo di fabbrica, con sviluppo in linea, prospiciente la pubblica via Principessa Jolanda ed ha accesso diretto dalla strada tramite un piccolo atrio dal quale si raggiunge una scala in legno con larghezza, articolazione e pedate non ottimali.

La struttura portante è in muratura di mattoni con solai misti e copertura prevalentemente in tegole con struttura in travi di legno.

Lo stato manutentivo è appena sufficiente e le finiture sono obsolete, i sanitari sono di tipo economico mentre l'impianto di riscaldamento non sembra più essere funzionante ed è stato sostituito da alcuni radiatori elettrici portatili ad olio.

I serramenti esterni, in non ottimale stato di manutenzione, sono in legno con vetro singolo dotati di tapparelle avvolgibili, mentre quelli interni sono di tipo economico.

I pavimenti sono in parte a marmette, in parte rivestiti con piastrelle di tipo e qualità economica. Le pareti interne e i soffitti sono intonacate e tinteggiate. L'alloggio è costituito da un locale soggiorno, da una cucina, da due camere e da un servizio igienico.

Sul lato verso il cortile interno vi è una terrazza coperta con lastre metalliche posate su struttura in ferro con accesso direttamente dall'interno e un locale di sgombero a nudo tetto.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idraulico e di adduzione gas) sono di vecchia realizzazione e, con molta probabilità, necessitano di un ripristino e/o integrazione.

Alla data del sopralluogo l'appartamento si presentava arredato con mobili di poco valore residuale e in scarso stato di conservazione.

L'altezza interna è compresa tra cm 230 e cm 270.

SUP. NETTA (MQ)	SUP. COMMERCIALE (MQ)
Appartamento 63,00	95,00
Terrazzo 26,00	
Sgombero 21,00	25,00

IMMOBILE C – FOGLIO 5, MAPPALE 661, SUB. 12

L'immobile in oggetto è un'unità commerciale (precedentemente condotta a bar), dotata di due arie, collocata al piano terreno di più ampio corpo di fabbrica, con sviluppo in linea, prospiciente la pubblica via Principessa Jolanda ed ha accesso diretto dalla strada tramite vetrine. Vi è anche un secondo accesso sul retro da cortile interno.

La struttura portante è in muratura di mattoni con solai misti e copertura prevalentemente in tegole con struttura in travi di legno. Le pareti interne e i soffitti sono intonacate e tinteggiate.

Al piano terreno si trovano gli spazi principali strutturati ad open space con un piccolo locale precedentemente utilizzato per la preparazione dei cibi. Sempre al piano terreno vi sono i servizi igienici e un ripostiglio.

Dal retro vi è l'accesso al terrazzo, coperto con lastre ondulate su struttura metallica, dal quale si può raggiungere con una scala esterna il cortile interno.

Da una scala interna si accede al piano seminterrato (quota cortile comune SUB 5) che è costituito da un altro vano commerciale, due locali di sgombero e un ulteriore piccolo vano scarsamente utilizzabile stante la ridotta altezza.

Lo stato manutentivo è appena sufficiente e le finiture sono modeste, i sanitari sono di tipo economico mentre l'impianto di riscaldamento, come confermato dall'esecutato, non sembra più essere funzionante.

Le vetrine su strada sono in alluminio con vetro singolo e dotate di serrande di protezione in ferro. I restanti serramenti esterni sono in alluminio con vetro singolo.

I pavimenti sono prevalentemente rivestiti con piastrelle di tipo e qualità corrente.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idraulico e di adduzione gas) sono in condizioni normali di manutenzione.

Alla data del sopralluogo il negozio si presentava arredato con mobilio di poco valore residuale e in scarso stato di conservazione nonché ingombro dalla presenza di parecchi oggetti e materiali di natura eterogenea.

L'altezza interna è compresa tra cm 235 e cm 250 al piano terra; tra cm 265 e cm 295 al piano seminterrato (cortile).

SUP. NETTA (MQ)	SUP. COMMERCIALE (MQ)
Piano terra 98,00	135,00
Terrazzo 20,00	
Piano seminterrato 157,00	113

Punto 4) ***“indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l’estratto dell’atto di matrimonio dell’esecutato con le eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato”***

Si accerta che il sig. OMISSIS ha contratto matrimonio nel comune medesimo il giorno 16/11/2003 (atto n. OMISSIS) con la sig.ra OMISSIS e che da essa ha divorziato nel 2015 con atto n° OMISSIS.

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

Negli atti di trascrizione l’immobile pignorato è indicato correttamente con i relativi identificativi catastali e toponomastici.

Punto 6) ***“proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”***

Dal raffronto tra le misurazioni effettuate in sito risulta e la rappresentazione degli elaborati grafici agli atti presso l’Ufficio del Territorio non si riscontrano anomalie significative.

Punto 7) ***“indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”***

Tutti gli immobili ricadono in area residenziale miste di frangia RM3 del vigente PRGC del comune di Montemagno di cui all’art. 36 delle NTA.

Si segnala inoltre la presenza del vincolo paesaggistico della strada dei vini di cui al Dlgs 42/04.

Punto 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 degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47”***

Dalle ricerche effettuate presso il comune di Montemagno (ALLEGATO 1) risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie riguardanti i fabbricati oggetto di perizia di stima i quali risultano essere stati edificati in data ante 1967:

- **Concessione Edilizia n° 376 del 07/11/1989 e variante del 28/05/1990;**
- **Certificato di Abitabilità del 10/10/1990.**
- **Denuncia di Inizio Attività n° 278 del 27/11/2003;**
- **Denuncia di Inizio Attività n° 464 del 29/03/2007.**

Da quanto sopra emerso - *e da quanto potuto accertare con i limiti di accessibilità ad alcune parti del compendio pignorato sopra meglio descritti* - si può affermare che il compendio immobiliare risulti conforme ai titoli autorizzativi fatto salvo per le opere realizzate in assenza di autorizzazioni sotto elencate.

IMMOBILE B – FOGLIO 5, MAPPALE 661, SUB. 11

Realizzazione di tettoia con struttura in ferro e soprastante copertura in lastre metalliche.

IMMOBILE C – FOGLIO 5, MAPPALE 661, SUB. 12

Realizzazione di tettoia con struttura in ferro e soprastante copertura in lastre ondulate.

Entrambe le tettoie, per la tipologia costruttiva (struttura in ferro) e per la tipologia della copertura (a lastre) potrebbero, in caso di richiesta di sanatoria, non ottenere il parere favorevole “ex post” della CLP poiché non conformi ai canoni tipici delle costruzioni site nel contesto storico e urbano dell’area ove esse sorgono.

In tal caso le stesse andrebbero rimosse per ripristinare l’originario stato dei fabbricati.

Si stima pertanto l’importo delle opere di messa in pristino.

IMMOBILE B – FOGLIO 5, MAPPALE 661, SUB. 11

Rimozione di struttura metallica e della copertura compreso il carico e il trasporto in discarica delle macerie: € 10,00/mc x 70 mc = € 700,00.

IMMOBILE B – FOGLIO 5, MAPPALE 661, SUB. 12

Rimozione di struttura metallica e della copertura compreso il carico e il trasporto in discarica delle macerie: € 10,00/mc x 55 mc = € 550,00.

I suddetti costi per il ripristino dell’originalità delle U.I. di cui sopra saranno dedotti dalla valutazione finale dei beni oggetto di perizia.

Punto 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 di frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’ufficio Tecnico Erariale”*

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare formano attualmente tre lotti indipendenti e pertanto rappresentano già una migliore opportunità di vendita.

Punto 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... ”*

Gli immobili sono pignorati per la loro intera consistenza.

Punto 11) *“accerti se l’immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alle 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; ”*

Gli immobili, alla data del sopralluogo, risultano essere liberi e comunque non occupabili senza necessari lavori di sgombero dei materiali stipati al loro interno e successiva sanificazione delle superfici.

Dalle risultanze della richiesta del 16/09/2021 effettuata presso l’Agenzia delle Entrate di Asti (Allegato 2), è presente al sistema informativo dell’anagrafe tributaria la seguente registrazione:

- soggetto individuato con codice fiscale OMISSIS risulta locatore ed il soggetto individuato con codice fiscale 01449610052 – corrispondente a OMISSIS risulta conduttore:
- registrazione serie 3, numero 112, anno 2009 registrazione; contratto stipulato in data 01/01/20019, registrato in data 12/01/2009, **risolto in data 31/05/2009.**

Punto 12) ***“ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”***

Gli immobili non risultano essere occupati a qualsiasi titolo.

Punto 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”***

Sull’immobile in oggetto non risultano vincoli artistici, storici, condominiali o di altro genere gravanti sui beni.

Punto 14) ***“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 nuda proprietà)”***

Al fine di poter stimare il più probabile valore di mercato si è provveduto a un esame comparativo dei prezzi medi di compravendita sulla piazza di Montemagno, per delle unità immobiliari aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle oggetto di perizia. Suddetto valore medio di mercato è poi stato ragguagliato inserendo una serie di coefficienti correttivi con lo scopo di reintrodurre, all’interno del procedimento di valutazione, le effettive condizioni presenti nel fabbricato (fattori intrinsechi) e all’interno della zona in cui esso è ubicato (fattori estrinsechi).

In particolare si è fatto riferimento:

- alle caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione, alla presenza di eventuali infrastrutture (scuole, ospedali, parcheggi, ecc.);
- alle caratteristiche tipiche dell'unità immobiliare (esposizione, stato di usura, finiture, impianti, ecc..)

Da un'analisi dell'andamento dell'attuale mercato locale immobiliare si rileva una sostanziale, anche se trascurabile, tendenza al rialzo delle quotazioni immobiliari nel comune interessato. In particolare il prezzo medio di vendita richiesto è di € 577,00/mq ricompreso tra una "forbice" di € 202,00/mq ed € 1.111,00/mq (*fonte: Immobiliare.it*), con tempi stimati per la vendita in circa 6 mesi (*fonte: sondaggio congiunto tra la Banca d'Italia, da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate*). Il maggiore interesse commerciale rimane per lo più orientato verso gli immobili con caratteristiche migliori alla media di zona confermando le difficoltà per le abitazioni in cattivo stato di conservazione vendute solo dopo lunghe trattative ed importanti ribassi

La tipologia immobiliare presa a campione è quella dell'unità immobiliare che più si avvicina agli immobili oggetto di perizia di stima.

I valori medi di mercato per le unità immobiliari residenziali di non recente edificazione, situate nella zona del concentrico cittadino, si attestano mediamente in € **350,00/mq**; valore peraltro abbastanza allineato a quello espresso nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. che indica un valore di mercato di € 400,00/mq come valutazione minima tenendo conto del contesto e dello stato di manutenzione delle U.I. da stimare. La superficie lorda commerciale è stata calcolata come somma delle superfici calpestabili comprensive delle quote di superfici occupate dai muri interni e perimetrali compresi i locali accessori e i terrazzi calcolati ad 1/3.

Analogamente si è proceduto con la stima del valore medio di mercato per l'unità commerciale per una tipologia costruttiva anch'essa di non recente edificazione, situata nella zona del concentrico cittadino, che si attesta mediamente in € **400,00/mq**; valore peraltro abbastanza allineato a quello espresso nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. che indica un valore di mercato di € 490,00/mq come valutazione minima tenendo conto del contesto e dello stato di manutenzione delle U.I. da stimare.

Superficie lorda commerciale (mq.):

96 mq/lordi commerciali.

Coefficienti correttivi (0,95 peggiorativo, 1,00 normale, 1,05 buono):

coefficienti estrinseci di zona

- servizi (non ottimali): 0,95
- collegamenti: 1,00
- posizione: 1,00

coefficienti intrinseci tipologici

- struttura in muratura: 0,95
- età > 50 anni: 0,95
- arie (singola): 0,95

coefficienti intrinseci qualitativi

- esposizione N: 0,95
- veduta su cortile: 0,95
- servizi igienici: 0,95
- impianti tecnologici: 0,95
- pavimentazioni: 0,95
- infissi in: 0,95
- finiture: 0,95
- stato di manutenzione: 0,95

Totale coefficienti correttivi: $0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 = 0,5404$

Moltiplicando i mq/lordi commerciali del fabbricato residenziale per il valore di mercato medio a mq ragguagliato secondo i coefficienti correttivi sopra riportati si ha la seguente valutazione:

(mq) 96,00 x (€) 350,00 x 0,5404 = € 18.157,44 approssimabile ad € **18.000,00 (diciottomila/00)**.

Calcolo della superficie lorda commerciale (mq.):

superficie lorda mq. 105 mq/lordi commerciali.

Coefficienti correttivi (0,95 peggiorativo, 1,00 normale, 1,05 buono):

coefficienti estrinseci di zona

- servizi (non ottimali): 0,95
- collegamenti: 1,00
- posizione: 1,00

coefficienti intrinseci tipologici

- struttura in muratura: 0,95
- età > 50 anni: 0,95
- arie (due): 1,00

coefficienti intrinseci qualitativi

- esposizione N/S: 1,00
- veduta su cortile e strada: 1,00
- servizi igienici: 0,95
- impianti tecnologici: 0,95
- pavimentazioni: 0,95
- infissi in: 0,95
- finiture: 0,95
- stato di manutenzione: 0,95

Totale coefficienti correttivi: $0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 = 0,6302$

Moltiplicando i mq/lordi commerciali del fabbricato residenziale per il valore di mercato medio a mq ragguagliato secondo i coefficienti correttivi sopra riportati si ha la seguente valutazione:

(mq) 105,00 x (€) 350,00 x 0,6302 = € 23.159,85 ai quali vanno dedotti i costi per la rimozione della tettoia stimati in € 700,00 per un probabile valore di mercato pari ad € 23.159,85 - € 700,00 = € 22.459,85 approssimabile ad € **22.000,00 (ventiduemila/00).**

Calcolo della superficie lorda commerciale (mq.):

superficie lorda mq. 248 mq/lordi commerciali.

Coefficienti correttivi (0,95 peggiorativo, 1,00 normale, 1,05 buono):

coefficienti estrinseci di zona

- servizi (non ottimali): 0,95
- collegamenti: 1,00
- posizione (da considerarsi per l'immobile commerciale): 0,95

coefficienti intrinseci tipologici

- struttura in muratura: 0,95
- età > 50 anni: 0,95
- arie (due): 1,00

coefficienti intrinseci qualitativi

- esposizione N/S: 1,00
- veduta su cortile e strada: 1,00
- servizi igienici: 0,95
- impianti tecnologici: 1,00
- pavimentazioni: 0,95
- infissi in: 0,95
- finiture: 0,95
- stato di manutenzione: 0,95

Totale coefficienti correttivi: $0,95 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 = 0,6302$

Moltiplicando i mq/lordi commerciali del fabbricato commerciale per il valore di mercato medio a mq ragguagliato secondo i coefficienti correttivi sopra riportati si ha la seguente valutazione:

(mq) 248 x (€) 400,00 x 0,6302 = € 62.515,84 ai quali vanno dedotti i costi per la rimozione della tettoia stimati in € 550,00 per un probabile valore di mercato pari ad € 62.515,84 - € 550,00 = € 61.965,84 approssimabile ad € **62.000,00 (sessantaduemila/00)**.

Punto 15) *“provveda a verificare il regime fiscale dell’immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o I.V.A.). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell’immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.”*

Trattasi di immobili a regime di cessione immobiliare soggetto ad imposta di registro.

Punto 16) *“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)N allegato A n. 5.2.”*

Gli immobili non risultano essere forniti di Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del DPR 02/04/09 n. 59.

Lo scrivente, essendo abilitato alla redazione di Attestato di Certificazione Energetica, e correntemente iscritto nell’elenco Regionale dei Certificatori alla posizione n° 103313 ha provveduto alla loro redazione, che si produce in allegato.

Quanto sopra ad evasione dell’incarico ricevuto.

Asti, 10 Agosto 2022

Il perito
Massimiliano arch. Moccia





Prospetto su cortile comune interno



Portone di accesso al fabbricato



Vista dal cortile comune interno



Locale al piano terra



Dettaglio dei serramenti esterni



Vista interno fabbricato piano terreno



ANDRONE DI ACCESSO



Prospetto su via P. Jolanda



Scala di accesso all'appartamento



Cucina



Soggiorno



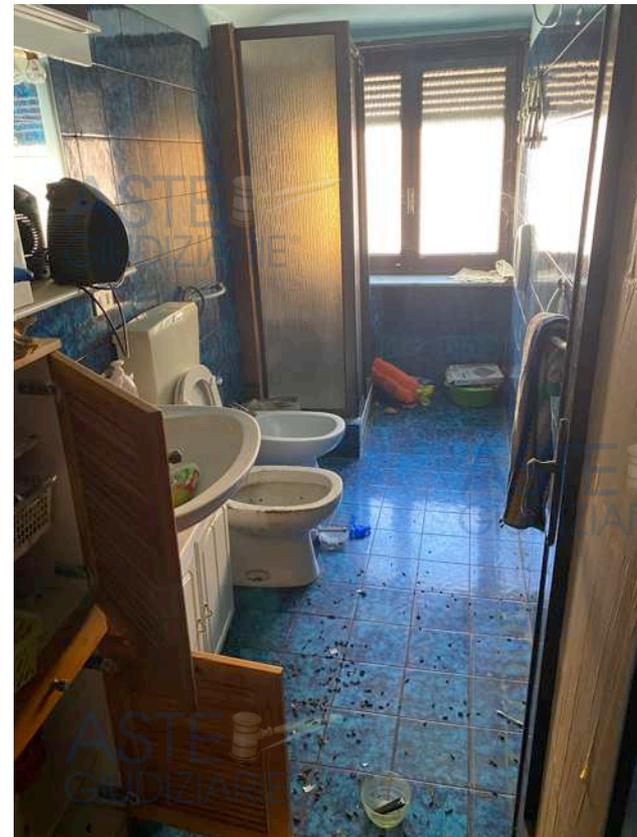
Camera



Disimpegno



Camera



WC



COPERTURA DA RIMUOVERE

Terrazzo coperto



Sgombero con accesso dal terrazzo

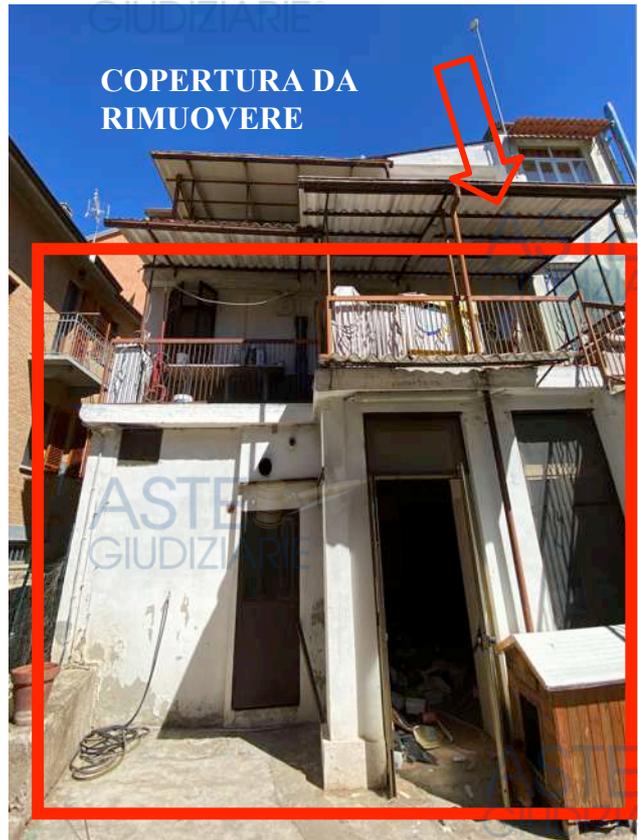


Vista dall'interno del cortile comune

Documentazione fotografica unità immobiliare C foglio 5, mappale 661, sub. 12



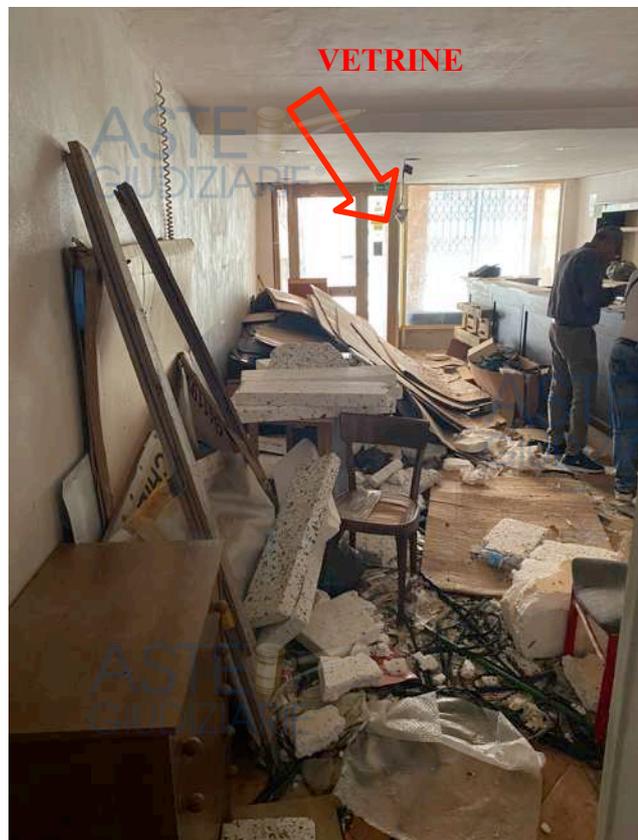
Prospetto su via D. Jolanda



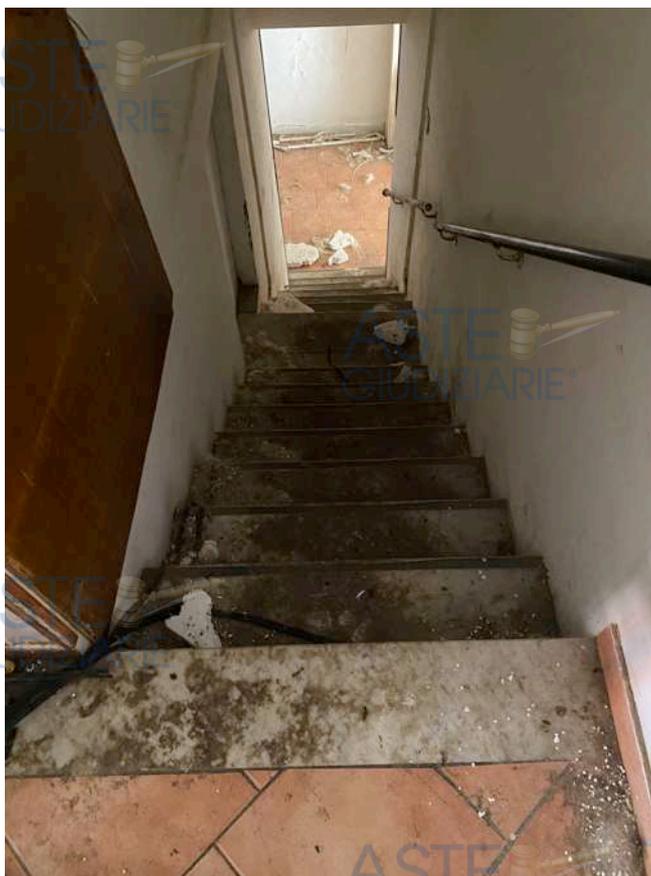
Prospetto su cortile interno



Prospetto su cortile comune interno



PT - Ingresso con bancone



PT - Scala di accesso al piano seminterrato



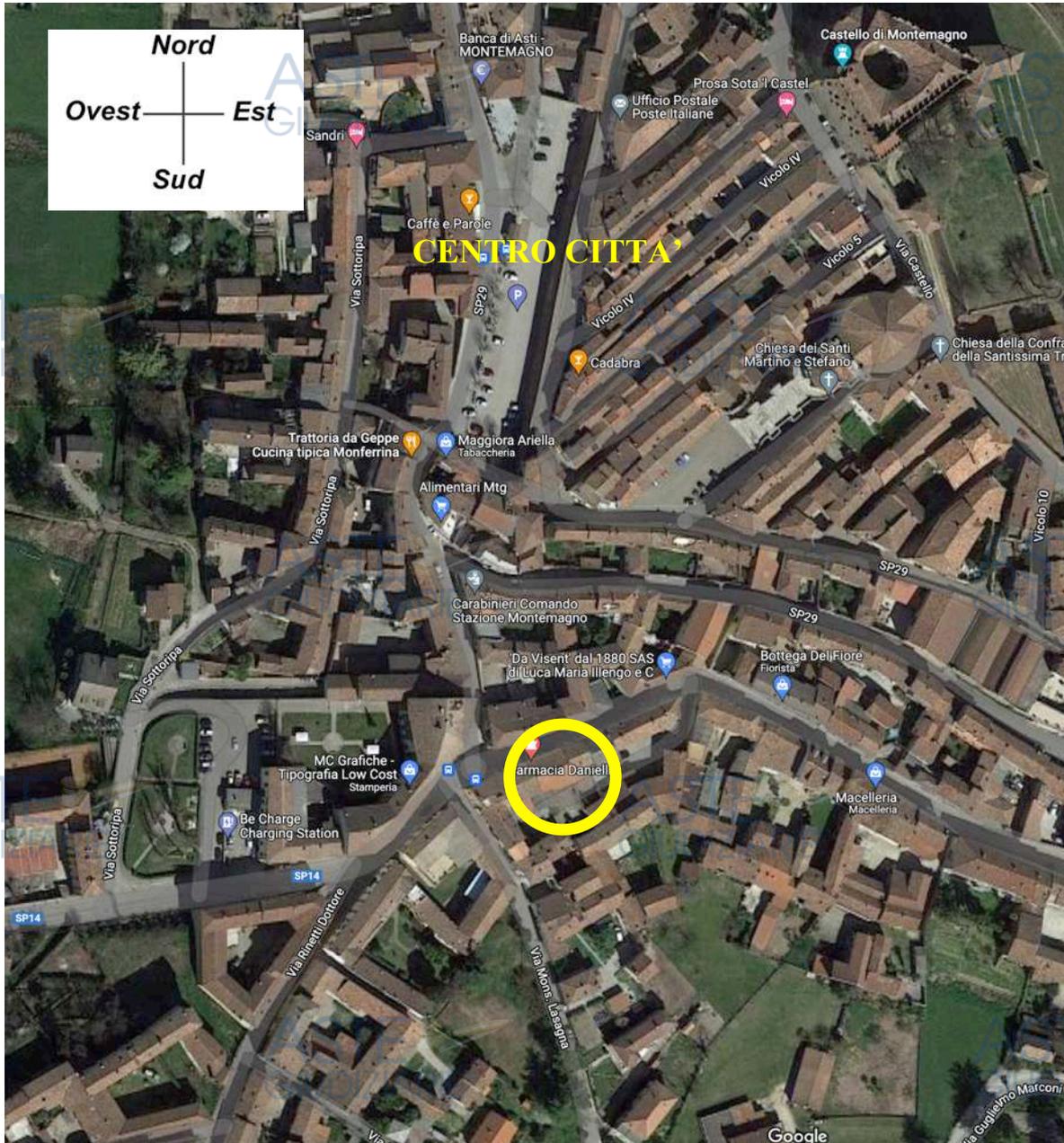
PT - Retro e uscita sul terrazzo



PT – Servizi igienici



P. SEM. – locale commerciale



Vista aerea estratta da Google Maps.



Vista aerea estratta da Google Maps.

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCESSIONE

N. 376

IN DATA

07/11/1989

REGIONE PIEMONTE

MARCA
DA
BOLLO

COMUNE DI MONTEMAGNO

Provincia di ASTI

CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE

IL SINDACO

— Vista la domanda presentata in data 04/08/1989 al Prof. n. 2630 con la quale

Sig. MANTOANI Dario, nato a Villadose il 05/06/1948

residente in MONTEMAGNO

via Roberti n.8

Codice fiscale MNT DRA 48H05 L939D

CHIED. la concessione per eseguire alcune modifiche della distribuzione interna dei locali siti nel fabbricato

in Via P. Jolanda 28

Sez.

Fg. 5 - Mappa n. 661 - 662

— Visto il progetto allegato alla domanda stessa;

— Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario, dell' U.S.S.L. 68 Prot. 4029 in data 27/07/1989

— Visto il parere della Commissione Edilizia nella seduta in data 03/11/1989

(Verbale n. 50);

— Visto l'art. 220 del T.U. sulle Leggi Sanitarie;

— Accertato che l'opera rientra fra quelle elencate nella legge 28-1-1977, n. 10, nella legge 25-3-1982, n. 94

e precisamente art. 9 - lettera e) Legge 28/01/1977 n. 10

— Visto il «Nulla Osta» di:

— Visto l'art. 31 della legge 17-8-1942, n. 1150 e successive modifiche nonché la legge 5-8-1978, n. 457;

— Vista la Legge Regionale 11-8-1982, n. 17 e precedenti del 5-12-1977, n. 56 e 20-5-1980, n. 50;

RILASCIA

a MANTOVAN Dario, nato a Villadose il 05/06/1948

la CONCESSIONE EDILIZIA soprarichiesta, per l'esecuzione delle opere succitate, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nel Regolamento Comunale Edilizio e di Igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni e prescrizioni:

1. — Prima dell'inizio dei lavori il concessionario dovrà comunicare la data di inizio lavori il nominativo del direttore lavori e del costruttore;
2. — Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti ai fabbricati; deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose; deve evitare per quanto è possibile gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
3. — Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
4. — Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
5. — Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne immediatamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;
6. — Gli assiti al paragrafo 3) ed altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti, pure agli angoli, di una lanterna a vetri rossi da mantenere accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo, e avere dimensioni tali, da rendere facilmente visibile il recinto ed il riparo su cui è collocata;
7. — A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;
8. — L'Ufficio Comunale fa esplicita riserva in ordine alle tasse speciali ed agli eventuali canoni, precari, ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a termine dei relativi regolamenti;
9. — Dovranno essere osservate tutte le norme regolamentari, riguardanti le opere in cemento armato;
10. — Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno;

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitata o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.

11. - Devono essere salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Copia del presente deve essere tenuta a disposizione dell'Autorità nel luogo dei lavori.

IL SINDACO

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI

La presente autorizzazione è stata affissa per estratto all'albo pretorio in data 08/11/1989

al n. 219 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Addi 08/11/1989

IL MESSO COMUNALE

[Handwritten signature]



IL SEGRETARIO COMUNALE

[Handwritten signature]

Il sottoscritto si obbliga all'esecuzione delle prestazioni ed alla osservanza di tutte le prescrizioni contenute

nella concessione in pari data consegnatogli, e ne assume le spese relative, inerenti e conseguenti.

16 NOV. 1989

IL CONCESSIONARIO

Colonne Rosone

NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver notificato copia della presente concessione, consegnandola

a mani di

Colonne Rosone

16 NOV. 1989

In data

IL RICEVENTE

Colonne Rosone

IL MESSO COMUNALE

[Handwritten signature]



Adit: 607

AUTORIZZAZIONE DI VARIANTE PER OPERE IN CORSO - CONCESSIONE N. 376 DEL
07/11/1989

VISTA la Concessione n. 376 in data 07/11/1989 rilasciata a MANTOAN Dario, nato a Villadose il 05/06/1948, residente in MONTEMAGNO - Via Roberti n. 8 - Cod. Fisc. MNT DRA 48H05 L939D - per l'esecuzione di lavori di modifica della distribuzione interna dei locali siti nel fabbricato in Via P. Jolanda n. 28 - Foglio 5 - Mappale 661 - 662 ;

PRESA in esame la richiesta del Concessionario per ottenere l'autorizzazione a varianti al progetto originario;

RITENUTO dall'esame dei documenti prodotti che le varianti richieste non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e che comunque non modificano la sagoma, le superfici utili e la destinazione dei beni;

VISTO il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale in seduta del 29/03/1990 - Verbale n. 51;

VISTO il parere favorevole dell' U.S.S.L. N. 68 - Servizio Igiene Pubblica - in data 30/03/1990 - Prot. 4929P/1 ;

VISTI gli atti tecnici e amministrativi;

VISTE le Leggi 17/08/1942 n. 1150, 06/08/1967 n. 765, 28/01/1977 n. 10 e successive modificazioni ;

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti;

A U T O R I Z Z A

Il Sig. MANTOAN Dario, nato a Villadose il 05/06/1948, ad apportare alla Concessione Edilizia n. 376 del 07/11/1989 la Variante risultante dal progetto presentato, ferme restando anche per i lavori di variante, le condizioni tutte prescritte nella Concessione originaria, compreso il termine di ultimazione dei lavori.

Montemagno, li 28 Maggio 1990

IL SINDACO



PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO
da 29-5-90 al 12-6-90 senza opposizione n° 106
Montemagno, li 13-6-90

IL SEGRETARIO

ASTE GIUDIZIARIE
CROCI 17° 286

COMUNE DI MONTEMAGNO

ASTE GIUDIZIARIE

RELAZIONE DI NOTIFICA

IL SOTTOSCRITTO MESSO COMUNALE CERTIFICA DI AVER NOTIFICATO IL GIORNO 8 DEL MESE DI *giugno* DELL'ANNO AL SIG. *MANTOVAN DARIO* IL SOGGETTO AVVISO MEDIANTE CONSEGNA FATTA A MANI DI *Geo. Cavapin* IL RICEVENTE IL MESSO COMUNALE

IL MESSO NOTIFICATORE
(*Contino Pietro*)

Carapinca Franco

Contino Pietro



ASTE GIUDIZIARIE

Unione dei Colli Divini

nel Cuore del Monferrato

ASTE GIUDIZIARIE®

Sportello Unico Attività Produttive

UNIONE DEI COLLI DIVINI
SPORTELLO UNICO
ATTIVITA' PRODUTTIVE
26 NOV. 2003
Pratica N. 017/03

Casorzo
Castagnole Monferrato
Grana
Grazzano Badoglio
Moncalvo
Montemagno
Penango
Scurzolengo
Viarigi

RIFERIMENTO PRATICA SP.UN.
N° 13 DEL 26/11/03
SPAZIO RISERVATO AL COMUNE
PRATICA EDILIZIA
N° 273 DEL 27/11/03
PROTOCOLLO 406586/2003
UNIONE DEI COLLI DIVINI
Sede in Grana
26 NOV. 2003
Prot. N° 918/2003



AL COMUNE DI ...MONTEMAGNO...

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ALLA STRUTTURA UNICA PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

(ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001n. 380 e s. m. ed i.)

IL/LA SOTTOSCRITTO/A
RESIDENTE IN MONTEMAGNO VIA
TEL. C.F.

IN QUALITÀ DI LEGALE RAPPRESENTANTE DELL'IMPRESA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CON SEDE LEGALE IN

STATO COMUNE
LOCALITÀ CAP.
VIA N°
TELEFONO TELEFAX
E-MAIL INTERNET

CODICE FISCALE / P.IVA

CON ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DELLA C.C.I.A.A. DI N.....

CON ISCRIZIONE AL TRIBUNALE DI N.....

TIPO DI ATTIVITA'

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Sportello Unico Associato - Via delle Scuole, 9 - GRANA (AT) - tel 0141/924408 fax 0141/924410

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

IN QUALITA' DI AVENTE TITOLO IN QUANTO:

PROPRIETARIO

AFFITTUARIO

DELL'IMMOBILE SITO IN BOGO MONTENAGNO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (N.C.T. N.C.E.U.):

SEZIONE CENSUARIA AT-MONTENAGNO

FOGLIO / I N° S MAPPALÈ / I N° 661

CON DESTINAZIONE D'USO LOC. COMMERCIALE

ZONA DI PRG VIGENTE/ADOTTATO R.M.3

EVENTUALI PRATICHE PRECEDENTI

ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001n. 380 e s. m. ed i

DENUNCIA L'INIZIO DI ATTIVITA'

NEL SUDETTO IMMOBILE CONSISTENTE IN MODIFICHE TRAMERZATURE INTERNE E
PARTIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

COME DA PROGETTO E RELAZIONE ASSEVERATA ALLEGATI A FIRMA DI S.T.A. - ROVAGNO
BORGO D'ARSSIO - AT - VIA GABBIANI 19 PROGETTISTA ABILITATO

CODICE FISCALE / P. IVA 00951880053

CON STUDIO IN AT - VIA GABBIANI 19 TEL. 0141/592848

LA REALIZZAZIONE DELLE SUDETTE OPERE AVVERRÀ NEL RISPETTO DEI TEMPI FISSATI DALLA
CITATA NORMA E SARÀ AFFIDATA ALL'IMPRESA

DONADONI NATALINO

CODICE FISCALE / P. IVA 00612266059

CON SEDE IN S. DAMIANO D'ASTI - FUS. S. GIULIO 102

CON DIREZIONE DEI LAVORI CONDOTTA DA BORGO ARCA ROBERTO

CODICE FISCALE / P. IVA 00951880053

CON STUDIO IN ASTI - VIA GABBIANI 19

DATA 25/11/03

FIRMA

Sportello Unico Associato - Via delle Scuole, 9 - GRANA (AT) - tel 0141/924408 fax 0141/924410

RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE DI CONFORMITA'

OGGETTO: Realizzazione di opere ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s. m. ed i

Il/La sottoscritt(i), ROVAGNA VALTER, DAMASIO MAURO E BORGO ROBERTO
 iscritt(i) all'Ordine degli ARCHITETTI al n. 102, al Collegio dei GEOMETRI al n. 647
 con studio in ASTI - VIA GABIANI 19
 a seguito dell'incarico professionale affidatogli dal SIG. [REDACTED] MONTEMAGNO -

precisa che le opere in oggetto consistono in :

- MODIFICA TAVOLEZZATURE INTERNE CON REALIZZAZIONE DI UNA ZONA ADIBITA A BAR.
- ADEGUAMENTO SERVIZI IGIENICI ALLE NORMATIVE ASL
- RIFACIMENTO PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
- PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, SENZA OPERE DA AUMENTO ABITAZIONE SLOCALE COMMERCIALE.
- ADEGUAMENTO IMPIANTI IDRAULICI ED ELETTRICI ALLA L. 45/90.
- LE OPERE PREVISTE NON ANDRANNO DA INCIDERE SULLA STRUTTURA PORTANTE DELL'EDIFICIO, L'IMPIANTO TERMICO NON E' PREVISTO IN MODIFICA MANTENENDO LE SUP. RADIANTI E L'IMPIANTO ESISTENTE.
- IL COLLE BAR E LA PANETERIA RIMARRANNO COLLEGATI MEDIANTE UNA ZONA DI PASSAGGIO. I LAVORI PREVISTI NON MODIFICHERANNO LE FACIATE ESTERNE DEL FABBRICATO

Il sottoscritto progettista abilitato, ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s. m. ed i., in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale (art. 29 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s. m. ed i.),

ASSEVERA

la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e adottati ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti;

Inoltre dichiara che:

- Che l'immobile oggetto di intervento è:
 - Vincolato Non vincolato, ai sensi dell'art. 2 del Titolo I D.Lgs. del 490/99
 - Tutelato Non tutelato, ai sensi dell'art. 139 del Titolo II D.Lgs. 490/99
 - Tutelato Non tutelato ai sensi dell'art. 146 del Titolo II D.Lgs. 490/99
 - Segnalato Non segnalato ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/1977 e s.m.i.

Sportello Unico Associato - Via delle Scuole, 9 - GRANA (AT) - tel 0141/924408 fax 0141/924410

- che l'immobile è sito in zona sottoposta non sottoposta a vincolo idrogeologico, pertanto ai sensi della L.R.45/89, si allega non si allega istanza di Autorizzazione ovvero richiesta di esenzione ai sensi dell'art.11 della stessa legge;
- che le opere previste sono soggette non sono soggette alla redazione dei progetti ai sensi dell'art. 110 del D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i. e della L.46/90 e del successivo D.P.R. 447/91 in materia di sicurezza degli impianti;
- che le opere previste sono soggette non sono soggette alla redazione del progetto ai sensi dell'art. 123 del D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i. e della L.10/91 in materia di risparmio energetico;
- che l'int. previsto è soggetto non è soggetto alla valutazione di impatto acustico di cui alla L. 447/95 L.R. 52/00, pertanto documentazione necessaria; si allega non si allega la relativa
- che le opere previste rispettano i requisiti di cui all'art. 82 del D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i. nonché all'art. 1 della L. 13/89.

DATA

25/11/03



ALLEGATI:

- Ricevuta versamento diritti di segreteria pari a € ..25,82.
- Elaborati progettuali – Stato attuale, finale e di confronto – n. 1 tavole in duplice copia.
- Estratto di P.R.G. e stralcio catastale con chiara indicazione dell'immobile oggetto d'intervento.
- Dichiarazione del Progettista circa l'esistenza di vincoli da P.R.G.C. su apposito modello.
- Esauriente documentazione fotografica a colori.
- Determinazione del contributo commisurato agli Oneri d Urbanizzazione
- Progetto degli impianti ai sensi della legge 46/90 e D.P.R. 447/91.
- Verifica di compatibilità geomorfologica ai sensi del D.M. 11.03.1988.
- Documentazione ai sensi della legge 10/91.
- Documentazione di impatto acustico di cui alla L. 447/95, L.R. 52/000 per la valutazione da parte dell'A.R.P.A.;
- Documentazione occorrente per l'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del D. Lgs 490/99 ex art 151 (Regione Piemonte – Settore beni Ambientali): domanda (3 copie), documentazione fotografica a colori (2 copie), elaborati grafici (4 copie), relazione descrittiva (4 copie);
- Documentazione occorrente per il parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte ex artt.li 23 e 151 del D. Lgs. 490/99 per immobili vincolati: 2 copie progetto, relazione e doc. fotografica;
- Documentazione occorrente per il parere della Soprintendenza Archeologica del Piemonte (per interventi comprendenti scavi in centro storico): 1 copia progetto, relazione tecnica e documentazione fotografica;
- Documentazione occorrente per l'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi ex art. 151 del D. Lgs. 490/99 e L.R. 20/89 (Ufficio Tecnico Comunale - Autorizzazioni Paesaggistiche): domanda su apposito modulo (3 copie), documentazione fotografica a colori (4 copie), relazione descrittiva (4 copie), elaborati grafici (4 copie), titolo di disponibilità dell'immobile;
- Documentazione occorrente per il parere della Commissione Regionale per i Beni Ambientali e Culturali – Sezione Provinciale (art. 91 bis L.R. 56/77 e s.m.i.): 2 copie progetto, relazione tecnica e documentazione fotografica;
- Documentazione occorrente per il rilascio di Autorizzazione ai sensi della L.R. 45/89 (vincolo idrogeologico) – Elaborati progettuali e conteggi (2 copie), documentazione fotografica a colori (2 copie), relazione descrittiva (2 copie), relazione geologica e/o geotecnica (2 copie) – titolo di disponibilità dell'immobile.

PAGAMENTO.....(RICEVUTA) DIRITTI D.T.A. € 00,00.

Sportello Unico Associato - Via delle Scuole, 9 - GRANA (AT) – tel 0141/924408 fax 0141/924410

Unione dei Colli Divini
nel Cuore del Monferrato

Sportello Unico Attività Produttive

UNIONE DEI COLLI DIVINI
SPORTELLO UNICO
ATTIVITA' PRODUTTIVE
28 MAR. 2007
Pratica N. 006/07

Casorzo
Castagnole Monferrato
Grana
Grazzano Badoglio
Moncalvo
Montemagno
Penango
Scurzolengo
Viarigi

RIFERIMENTO PRATICA SP.UN.

N° 06 DEL 28 MAR. 2007

SPAZIO RISERVATO AL COMUNE
PRATICA EDILIZIA

N° 166 DEL 29 MAR. 2007

PROTOCOLLO
DELLA RESPONSABILE
TECNICA
Rossi Geom. Marco

COMUNE DI MONTEMAGNO (AT)

Ric. 29 MAR. 2007

Risp.

Cat. 10 Class. 166 Fasc.

AL COMUNE DI MONTEMAGNO

ALLA STRUTTURA UNICA PER LE
ATTIVITA' PRODUTTIVE

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

(ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001n. 380 e s. m. ed i.)

IL SOTTOSCRITTO

NATO A Carmagnola (TO).....C.F.

RESIDENTE IN Montemagno (AT).....VIA

IN QUALITÀ DI LEGALE RAPPRESENTANTE DELL'IMPRESA

CON SEDE LEGALE IN

CODICE FISCALE / P.IVA

CON ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DELLA C.C.I.A.A. DI.....N.....

CON ISCRIZIONE AL TRIBUNALE DIN.....

TIPO DI ATTIVITA'

Sportello Unico Associato - Via delle Scuole, 9 - GRANA (AT) - tel 0141/924408 fax 0141/924410 1
<http://www.unione.collidivini.it/Comune.aspx?comune=0>

IN QUALITA' DI AVENTE TITOLO IN QUANTO:

- PROPRIETARIO
- AFFITTUARIO

.....

DELL'IMMOBILE SITO IN

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (C.T. C.F.):

SEZIONE CENSUARIA

FOGLIO N°.5.....MAPPAL N°. 661.....SUBB. 6 E 10.....

CON DESTINAZIONE D'USO **LABORATORIO ARTIGIANALE E NEGOZIO**.....

ZONA DI PRG VIGENTE/ADOTTATO

EVENTUALI PRATICHE PRECEDENTI

ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001n. 380 e s. m. ed i

DENUNCIA L'INIZIO DI ATTIVITA'

NEL SUDDETTO IMMOBILE CONSISTENTE IN...**MODIFICHE ALLA DISTRIBUZIONE INTERNA NEL NEGOZIO SUB.10 E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA LABORATORIO ARTIGIANALE A NEGOZIO DEL SOTTOSTANTE SUB. 6**

COME DA PROGETTO E RELAZIONE ASSEVERATA ALLEGATI A FIRMA DEL PROGETTISTA ABILITATO

ROSSO GEOM. LUIGI

CODICE FISCALE **RSS LGU 62T30 A479A**

CON STUDIO IN **Asti, Via Cafasso,3**

TEL. 0141.355262 e 347.38014466

LA REALIZZAZIONE DELLE SUDDETTE OPERE AVVERRA' NEL RISPETTO DEI TEMPI FISSATI DALLA

CITATA NORMA E SARA' AFFIDATA ALL'IMPRESA

- Le opere saranno eseguite in economia diretta dalla Committenza

CODICE FISCALE / P. IVA

CON SEDE IN

CON DIREZIONE DEI LAVORI CONDOTTA DA **Rosso geom. Luigi**.....

CODICE FISCALE / P. IVA **0088060058**.....

CON STUDIO IN **Via Cafasso, 3 - 14100 - Asti**

Montemagno li 10 marzo 2007-03-10



RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE DI CONFORMITA'

OGGETTO: Realizzazione di opere ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s. m. ed i

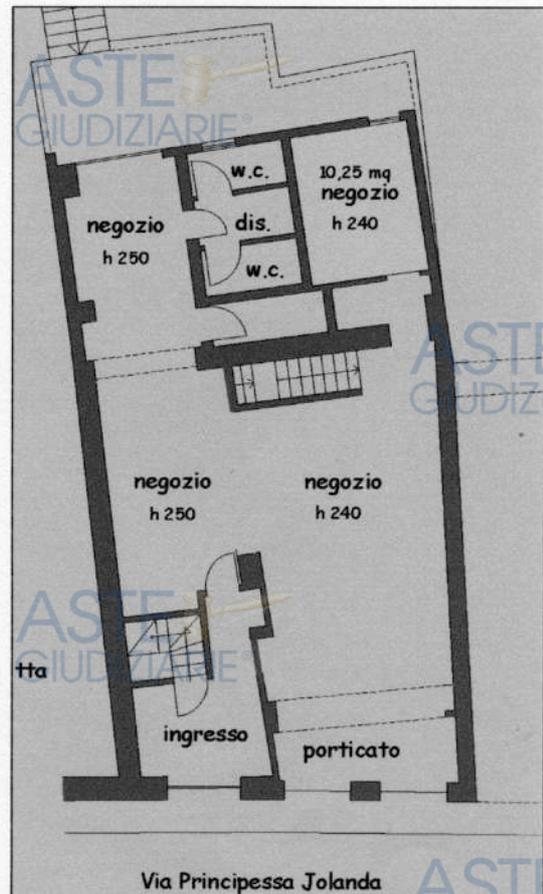
Il sottoscritto Rosso Geom. Luigi, iscritto al Collegio dei Geometri di Asti alla posizione n. 915, con studio in Via Cafasso n.3 ad Asti, a seguito dell'incarico professionale affidatogli dal [redacted] precisa che le opere in oggetto consistono nel mero cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato allibrato al CF di Asti, Comune di Montemagno Fg. 5 Sub. 6 cat. C/3 quale laboratorio artigianale. I locali di sgombero rimarranno tali per cui la superficie oggetto di cambio di destinazione d'uso (qui rappresentata in tinta celeste) è pari a mq 63,00. Verrà unicamente ritinteggiato il locale.

Al piano terra, rispetto alla Via Principessa Jolanda, verranno parzialmente demoliti dei tavolati interni per rendere più fruibili le superfici e chiusa una porta per meglio disimpegnare l'ingresso all'abitazione sovrastante del proprietario (non oggetto d'intervento edilizio).

La superficie oggetto di cambio di destinazione d'uso (qui rappresentata in tinta celeste) è quella dei locali sul retro, oggi magazzinetti e dopo corpo unico col negozio (vedi indicazione sulla tavola - situazione attuale - finale) ed è pari a mq 10,25.



Rappresentazione NON in scala del piano seminterrato e



piano terra

Al fine del calcolo degli oneri d'urbanizzazione avremo che:

Sub.	piano	Destinazione attuale	mq	Oneri 1°+2° €/mq	totale €	Destinazione futura
6	Seminterrato	Laboratorio artigianale	63,00			Negozio
10	Terra	Magazzino	10,25			Negozio
			73,25	X 12,88	= 943,46	

Mentre il contributo per il costo di costruzione sarà dato da:

catalogo	progressivo	cod	descrizione	un. Mis.	€/un. mis.	calcolo	€
2	60	02.P02.A01.020.020	Demolizione di muratura in mattoni o mista, superiore a cm 15, eseguita con martello demolitore da cm 10 a cm 15 di spessore	mq	12,14	23,45	284,66
1	5861	01.P26.A10.005	TRASPORTO DI MATERIALI DI SCAVO O DI RIFIUTO AGLI SCARICHI COMPRESO IL CARICO CON PALEGGIO MANUALE	mc	19,20	3,52	67,53

2	395	02.P02.A15.040.010	Posa di pavimento in marmette e marmettoni di graniglia levigata, dimensioni cm 25x25, cm 30x30 e cm 40x40, posato con malta di calce e cemento e successiva imboiacatura, dato in opera a regola d'arte, senza fasce o disegni, escluso il sottofondo	mq	32,01	1,47	46,91	
1	9142	01.A20.E00.005	TINTA A CALCE, PREVIA IMPRIMITURA AD UNA O PIU' TINTE A DUE RIPRESE SUI SOFFITTI DEI 2 PIANI	mq	4,10	146,25	599,63	
1	9142	01.A20.E00.005	TINTA A CALCE, PREVIA IMPRIMITURA AD UNA O PIU' TINTE A DUE RIPRESE SULLE PARETI INTERNE DEL PIANO SEMINERATO	mq	4,10	131,30	538,35	
1	9142	01.A20.E00.005	TINTA A CALCE, PREVIA IMPRIMITURA AD UNA O PIU' TINTE A DUE RIPRESE SULLE PARETI INTERNE DEL PIANO TERRA	mq	4,10	162,79	667,45	
							totale	2.204,52

Totale opere realizzande da Prezziario Regione Piemonte 2004 € 2.204,52

Incidenza costo di costruzione

€ 2.204,52 * 1/3 * 5% = € 36,74

Il sottoscritto progettista abilitato, ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s. m. ed i., in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale (art. 29 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s. m. ed i.),

ASSEVERA

la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e adottati ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti;

Inoltre dichiara che:

- Che l'immobile oggetto di intervento è:
 - Vincolato ✓ **Non vincolato, ai sensi dell'art. 2 del Titolo I D.Lgs. del 490/99**
 - Tutelato ✓ **Non tutelato, ai sensi dell'art. 139 del Titolo II D.Lgs. 490/99**
 - Tutelato ✓ **Non tutelato ai sensi dell'art. 146 del Titolo II D.Lgs. 490/99**
 - Segnalato ✓ **Non segnalato ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/1977 e s.m.i.**
- che l'immobile è sito in zona sottoposta ✓ **non sottoposta** a vincolo idrogeologico, pertanto ai sensi della L.R.45/89, si allega ✓ **non si allega** istanza di Autorizzazione ovvero richiesta di esenzione ai sensi dell'art.11 della stessa legge;
- che le opere previste sono soggette ✓ **non sono soggette** alla redazione dei progetti ai sensi dell'art. 110 del D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i. e della L.46/90 e del successivo D.P.R. 447/91 in materia di sicurezza degli impianti;
- che le opere previste sono soggette ✓ **non sono soggette** alla redazione del progetto ai sensi dell'art. 123 del D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i. e della L.10/91 in materia di risparmio energetico;
- che l'int. previsto è soggetto ✓ **non è soggetta** alla valutazione di impatto acustico di cui alla L. 447/95 L.R. 52/00, pertanto si allega ✓ **non si allega** la relativa documentazione necessaria;
- che le opere previste rispettano i requisiti di cui all'art. 82 del D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i. nonché all'art. 1 della L. 13/89.

Montemagno li 10 marzo 2007-03-10

Rosso Geom. Luigi

ALLEGATI:

- Ricevuta versamento diritti di segreteria pari a € 129,11
- Elaborati progettuali – Stato attuale, finale e di confronto – n. 1 tavola in duplice copia.
- Estratto di P.R.G. e stralcio catastale con chiara indicazione dell'immobile oggetto d'intervento.
- Dichiarazione del Progettista circa l'esistenza di vincoli da P.R.G.C. su apposito modello.
- Esauriente documentazione fotografica a colori.
- Determinazione del contributo commisurato agli Oneri d Urbanizzazione
- Progetto degli impianti ai sensi della legge 46/90 e D.P.R. 447/91.
- Verifica di compatibilità geomorfologica ai sensi del D.M. 11.03.1988.
- Documentazione ai sensi della legge 10/91.
- Documentazione di impatto acustico di cui alla L. 447/95, L.R. 52/000 per la valutazione da parte dell'A.R.P.A.;
- Documentazione occorrente per l'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del D. Lgs 490/99 ex art 151 (Regione Piemonte – Settore beni Ambientali): domanda (3 copie), documentazione fotografica a colori (2 copie), elaborati grafici (4 copie), relazione descrittiva (4 copie);
- Documentazione occorrente per il parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte ex artt.li 23 e 151 del D. Lgs. 490/99 per immobili vincolati: 2 copie progetto, relazione e doc. fotografica;
- Documentazione occorrente per il parere della Soprintendenza Archeologica del Piemonte (per interventi comprendenti scavi in centro storico): 1 copia progetto, relazione tecnica e documentazione fotografica;
- Documentazione occorrente per l'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi ex art. 151 del D. Lgs. 490/99 e L.R. 20/89 (Ufficio Tecnico Comunale - Autorizzazioni Paesaggistiche): domanda su apposito modulo (3 copie), documentazione fotografica a colori (4 copie), relazione descrittiva (4 copie), elaborati grafici (4 copie), titolo di disponibilità dell'immobile;
- Documentazione occorrente per il parere della Commissione Regionale per i Beni Ambientali e Culturali – Sezione Provinciale (art. 91 bis L.R. 56/77 e s.m.i.): 2 copie progetto, relazione tecnica e documentazione fotografica;
-
-

REGIONE PIEMONTE

COPIA

ASTE GIUDIZIARIE

MONTEMAGNO

ASTE GIUDIZIARIE

COMUNE DI

Provincia di

ASTI

AUTORIZZAZIONE ALLA ABITABILITA'

(a norma dell'art. 57 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56)

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. **MANTOAN Dario**
residente in **MONTEMAGNO** via **Roberti** al n. **8**
presentata il **19/06/1990** al protocollo generale n. **1834**, per conseguire il rilascio
della autorizzazione alla **ABITABILITA'** (1) di **un vano destinato ad attività commerciale**

sit. in **MONTEMAGNO** via **P. Jolanda** al n. **28**
e distint. **0** in catasto al foglio n. **5** particella n. **661 - 662**;

Vista la concessione rilasciata il **07/11/1989** al Sig. **MANTOAN Dario**

Visto il trasferimento della concessione al Sig. _____
in data _____ (3);

Vista la comunicazione di ultimazione dei lavori in data **12/06/1990**

Visto il verbale di accertamento tecnico in data **08/08/1990**

Visto il verbale di accertamento sanitario in data **08/08/1990**

Accertato che i lavori sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato e a tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione stessa, siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico sanitario o di altro genere;

Visto il certificato di collaudo statico in data _____ e la ricevuta n. _____ prot. in data _____ dell'Ufficio del Genio Civile, comprovante l'avvenuto deposito del certificato stesso a norma dell'art. 7 della legge 5 novembre 1971, n. 1086 (3);

Vista la ricevuta del pagamento della tassa di concessione comunale di L. **6.500**;

Atteso che risultano adempite le condizioni di cui all'art. 57 della legge regionale n. 56 del 5 dicembre 1977;

Visti gli artt. 221, 276 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con D.L. 27 luglio 1934, n. 1265;

Visto il nulla-osta di _____ (4);

AUTORIZZA

la **Abitabilità** (1) di **un vano** (5) di proprietà del

Sig. **MANTOAN Dario**

composto di **un locale destinato ad attività commerciale** (2)

nonchè la _____ (1) di _____

con decorrenza da **10/10/1990**

(6)

Li **10 Ottobre 1990**

IL SINDACO

NOTE

- (1) Abitabilità;
- (2) Specificare la consistenza e la destinazione d'uso dell'edificio (o dei locali), come indicate nella concessione rilasciata.
- (3) Cancellare se non ricorre il caso.
- (4) Eventuali altri nulla-osta necessari.
- (5) Edificio, locali, ecc.
- (6) Eventuali prescrizioni particolari.



ALLEGATO 2



Asti, data del protocollo

Egregio Architetto
Massimiliano Moccia

massimiliano.moccia@archiworldpec.it

protocollo pec

OGGETTO: Richiesta accesso agli atti.

Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti pervenuta via pec in data 16 settembre 2021 e protocollata al numero 32051 si comunica quanto segue.

Al sistema informativo dell'anagrafe tributaria, in relazione al codice fiscale indicato [redacted] sono presenti i seguenti estremi di registrazione, relativi a contratto di locazione, nel quale il soggetto individuato con codice fiscale [redacted] risulta locatore ed il soggetto individuato con codice fiscale [redacted] corrispondente a PANETTERIA BAR [redacted] risulta conduttore:

- registrazione serie 3, numero 112, anno 2009 registrazione; contratto stipulato in data 01/01/20019, registrato in data 12/01/2009, **risolto in data 31/05/2009.**

Cordiali saluti.

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO(*)

Fabrizio Novello
(firmato digitalmente)

(*) firma su delega del Direttore Provinciale Rocco Romanella.
Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente.



Questura di Asti
DIVISIONE POLIZIA ANTICRIMINE
Ufficio Criminalità e Misure di Prevenzione

Asti, data del protocollo

OGGETTO: Risposta alla richiesta di informazioni del 15.09.2021 

Spett.le Arch. Massimiliano MOCCIA

Asti

Con riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, si comunica che dall'accertamento esperito tramite la Banca Dati Interforze del Ministero dell'Interno, sul soggetto e per l'immobile in interesse, non risultano essere state registrate comunicazioni di cessione di fabbricato.-

Come noto tuttavia il D.L. 14.3.2011 nr. 23 ed il D.L. 13.5.2011 nr. 70 prima, e successivamente il D.L. 20.6.2012 nr. 79, hanno stabilito che la registrazione (**obbligatoria**) dei contratti di vendita, di comodato e di locazione di beni immobili o di parti di essi, assorba l'obbligo di comunicazione agli organi di Polizia previsto dall'art. 12 del D.L. 21.3.1978 nr. 59 ad eccezione della normativa sugli stranieri extracomunitari (art. 2 comma 4 "*Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano per la comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza, di cui all'art. 7 del T.U. delle disposizioni concernenti la disciplina dell'Immigrazione e norme sulla condizione dello Straniero di cui al decreto legislativo 25.7.1998 nr. 286, per la quale resta fermo ivi previsto*"). Quindi "*chiunque, a qualsiasi titolo, dà alloggio ovvero ospita uno straniero o apolide, anche se parente o affine, o lo assume per qualsiasi causa alle proprie dipendenze ovvero cede allo stesso la proprietà o il godimento di beni immobili, rustici o urbani, posti nel territorio dello Stato, è tenuto a darne comunicazione scritta, entro quarantotto ore, all'autorità locale di pubblica sicurezza*".

Ciò posto, non si può escludere che nel caso di specie non sia stato rispettato da parte del cittadino interessato l'obbligo normativo.-

D'Ordine del Questore
IL DIRIGENTE LA DIV. POLIZIA ANTICRIMINE
Primo Dirigente dott.ssa Daniela CAMPASSO
Firmato digitalmente da:
Daniela Campasso
Ministero dell'Interno - Dipartimento P.S.



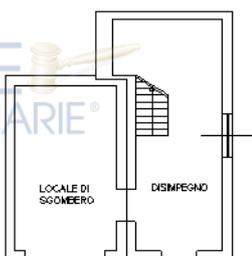
PLANIMETRIE CATASTALI



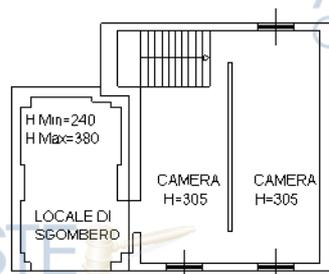
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Asti	Dichiarazione protocollo n. AT0162591 del 12/11/2009 Planimetria di u.i.u. in Comune di Montemagno Via Principessa Jolanda civ. 28	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 661 Subalterno: 9	Compilata da: Raviola Fabio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Asti N. 810

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRENO H=280



PIANTA PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Asti**

Dichiarazione protocollo n. AT0162603 del 12/11/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montemagno

Via Principessa Jolanda

civ. 28

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 5
Particella: 661
Subalterno: 11

Compilata da:
Raviola Fabio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Asti

N. 810

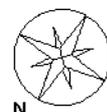
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 08/09/2022 - n. T175486 - Richiedente: MCCMSM70C19L219N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/09/2022 - Comune di MONTEMAGNO(F556) - < Foglio 5 - Particella 661 - Subalterno 11 >
VIA PRINCIPESSA JOLANDA n. 28 Piano 1-2

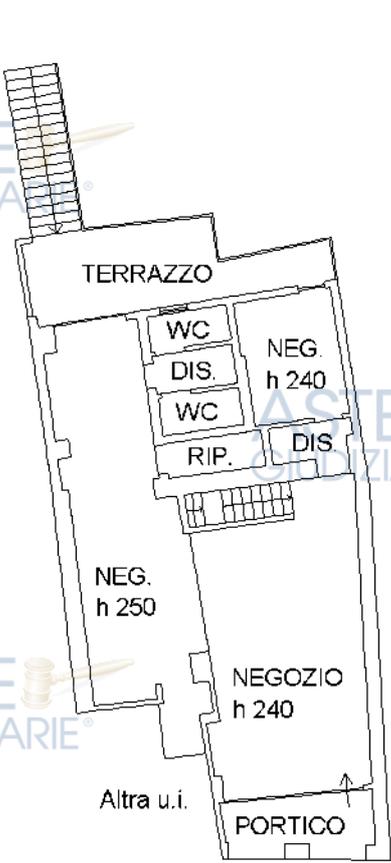


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Asti**

Dichiarazione protocollo n. AT0174739 del 21/09/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montemagno	
Via Principessa Jolanda civ. 28	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Rosso Luigi
Foglio: 5	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 661	Prov. Asti
Subalterno: 12	N. 915

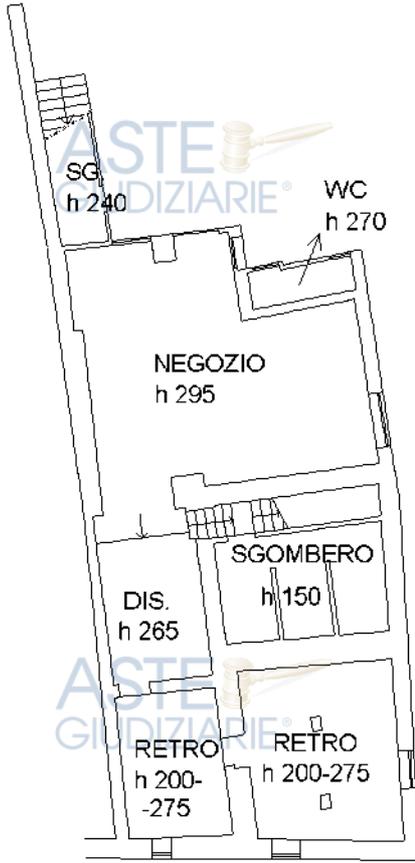
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

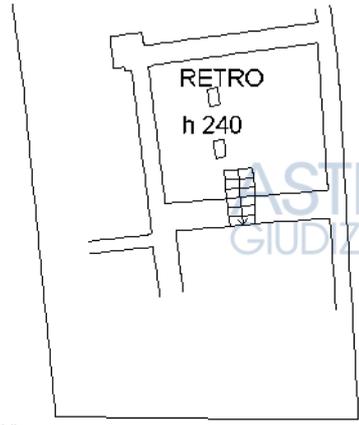


Via Principessa Jolanda

PIANO SEMINTERRATO (S1)



PIANO INTERRATO (S2)



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/09/2022 - Comune di MONTEMAGNO(F556) - < Foglio 5 - Particella 661 - Subalterno 12 >
VIA PRINCIPESSA JOLANDA n. 28 Piano S2 - T-S1