



**TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 164/2022 R.G.E

promossa da


XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	creditore procedente
--	-----------------------------

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	debitore esecutato
--	---------------------------

GIUDICE ESECUZIONE: Dott. Giuseppe AMOROSO

C.T.U: Arch. Alessandra BODDA

arch. Alessandra Bodda piazza Vittorio Veneto n.7 14100 Asti Tel. 0141231841 architettobodda@gmail.com	 RELAZIONE TECNICA DI STIMA
--	---



Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15eeca2





INDICE

PERIZIA DI STIMA (pag.1-75)



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

ALLEGATI (pag.1-152)



pag .1/75



arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com



Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15ecc2



1. PREMESSA

Convocata dal Presidente Giudice dell'Esecuzione per il conferimento di incarico riguardante la relazione tecnica di stima, la sottoscritta arch. Alessandra Bodda, nata ad Asti il 16/03/1977, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Asti al n. 395, con studio in Asti, piazza Vittorio Veneto n. 7, il giorno 28/06/2023 compariva dinnanzi al Presidente Giudice dell'Esecuzione Ill.mo Dr. G. Amoroso per il giuramento di rito.

Informata della natura delle indagini, la sottoscritta accettava l'incarico e gli venivano posti i quesiti esplicitati al *Punto 3*.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 06/07/2023 veniva dato inizio alle operazioni peritali, con l'invio di PEC all'avvocato incaricato.

In data 08/07/2023 veniva inviata all'Agenzia delle Entrate la richiesta di verifica esistenza contratti di affitto.

In data 08/07/2023 veniva richiesto il certificato di residenza al Comune di Cassinasco.

In data 14/07/2023 veniva inviata al Comune di Cassinasco la domanda di accesso agli atti per la consultazione dei precedenti edilizi.

In data 14/07/2023 veniva richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Cassinasco.

In data 27/07/2023 veniva inviata comunicazione con raccomandata AR ai debitori esecutati della data del sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, invitando a consentire l'accesso all'immobile e ad essere presente al sopralluogo.

In data 03/07/2023 e 27/07/2023 la sottoscritta reperiva presso la banca dati dell' Agenzia del Territorio le necessarie visure, mappe e planimetrie.

In data 13/09/2023 veniva richiesto il certificato di residenza al Comune di Calamandrana.

In data 13/09/2023 veniva richiesto l'Estratto dell'Atto di Matrimonio al Comune di Incisa Scapaccino.

In data 15/09/2023 veniva richiesto altro certificato di residenza al Comune di Montabone.

In data 16/09/2023 veniva richiesto atto di compravendita al Notaio Rogante.

In data 18/09/2023 veniva richiesto atto di compravendita all'Archivio Notarile di Alessandria.

In data 11/10/2023 venivano eseguite le ispezioni ipotecarie di aggiornamento presso gli archivi

pag .2/75

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com



informatizzati dell' *Agenzia del Territorio di Asti Conservatoria dei Registri Immobiliari*.

In data 12/09/2023 veniva eseguito il primo sopralluogo presso il compendio pignorato.

In data 15/09/2023 veniva eseguito il secondo sopralluogo presso il compendio pignorato per il termine dei rilievi.

In data 16/09/2023 veniva presentata presso l' *Agenzia del Territorio* la variazione colturale per la particella 291 del foglio 1.

In data 16/09/2023 veniva presentata richiesta di sollecito al Comune di Cassinasco per precedenti edilizi e certificato di destinazione urbanistica.

In data 21/09/2023 veniva presentata presso l' *Agenzia del Territorio* la variazione colturale per le particelle 450-451 del foglio 1.

In data 05/10/2023 veniva presentata ulteriore richiesta di sollecito al Comune di Cassinasco per precedenti edilizi e certificato di destinazione urbanistica.

In data 13/10/2023 veniva richiesto il Verbale di Separazione presso il Tribunale di Asti.

In data 17/10/2023 veniva reperita presso l' *Agenzia del Territorio* la mappa di impianto catastale per verificare la legittimità degli immobili oggetto di esecuzione.

In data 19/10/2023 veniva presentata presso l' *Agenzia del Territorio* la variazione toponomastica per il corretto indirizzo e numero civico delle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

In data 20/10/2023 si ricevevano dal Comune di Cassinasco i precedenti edilizi sull'immobile e la normativa locale, richiesti per verificare mediante l'esame della documentazione (Piano Regolatore Generale Comunale, Norme Tecniche di Attuazione e relativa cartografia) la conformità alle autorizzazioni.

In data 23/10/2023 veniva effettuata ricerca delle quotazioni di mercato e dei valori di riferimento per la zona in oggetto.

Nella medesima data venivano discusse con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico le specifiche per la sanatoria dell'immobile.

In data 24/10/2023 veniva redatto l'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare a destinazione residenziale.

In data 25/10/2023 venivano eseguiti gli aggiornamenti delle visure prima della consegna dell'elaborato peritale.

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

pag .3/75

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



3. RISPOSTE AI QUESITI

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



RISPOSTA AL QUESITO 1)

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

La sottoscritta ha provveduto ad avvisare con lettera raccomandata A/R i debitori eseguiti dell'inizio delle operazioni peritali e della data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima. Il primo sopralluogo per il rilievo dei beni veniva eseguito in data 12/09/2023 alla presenza del Sig. Xxxxxxx xxxxxx.

Il secondo sopralluogo veniva eseguito in data 15/09/2023 sempre alla presenza del Sig. Xxxxxxx .

RISPOSTA AL QUESITO 2)

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

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

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

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

pag .4/75



arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com



Si è verificata la completezza della documentazione di cui all' art. 567 2° comma, mediante l'esame dei certificati catastali storici e delle visure effettuate presso la Conservatoria. La sottoscritta ha provveduto, con richiesta di una nuova Ispezione Ipotecaria presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Asti, a verificare eventuali variazioni rispetto alla data dei documenti forniti dagli Avvocati incaricati.

Trascrizioni ed iscrizioni

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

[Ispezione del 11/10/2023]

A carico del Sig. XXXXXXXX XXXXXX:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

pag .5/75

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15ecc2



A carico della Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX:



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



pag .7/75

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com



Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15ecc2



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

Atti di provenienza riportati integralmente all'Allegato "B"

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



Per il foglio 1 particelle 292/550/521/291/450/451 NCEU e NCT Comune di Cassinasco (AT)

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/11/2005
Rep. 107503
Rogante Notaio Dott. Torello Eugenio
Sede Nizza Monferrato
- ATTO DI COMPRAVENDITA del 20/07/1991
Rep. 18104 Raccolta 8935
Rogante Notaio Dott. Balbiano Giovanni Walter
Sede Nizza Monferrato



pag .8/75

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com



Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15ecc2



Certificazione notarile

Si riporta a seguire la Dichiarazione Notarile del Notaio Niccoló Xxxxx, Notaio in Xxxxxxx, redatta in data 26 Ottobre 2022,

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE,
AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998
IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE"
AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002)

Oggetto: Pignoramento trascritto il 10/10/2022 al n. 3662 di formalità.

Elenco immobili:

Comune di Cassinasco:

Catasto Terreni:

- Foglio 1 particella 291; vigneto, classe 2, di Are 8, R.D. Euro 6,40, R.A. Euro 6,40.
- Foglio 1 particella 450; vigneto, classe 2, di Are 7 Ca 16, R.D. Euro 5,73, R.A. Euro 5,73.
- Foglio 1 particella 451; vigneto, classe 2, di Are 20 Ca 44, R.D. Euro 16,36, R.A. Euro 16,36

Comune di Cassinasco, Regione Garlasca:

Catasto Fabbricati:

- Foglio 1 particella 292; cat.A/3, di vani 7, rendita di Euro 166,30.
- Foglio 1 particella 550; cat.C/2, di mq. 64, rendita di Euro 82,63.
- Foglio 1 particella 521 sub 1; p. T, cat.C/6, classe 1, di mq. 41, rendita di Euro 61,41.

Mappali terreni correlati: Foglio 1 p.lle 292-550-521.

PROVENIENZA VENTENNALE:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Torello Eugenio del 28/11/2005 rep.107503/11683, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme il 20/12/2005 al n. 4398 di formalità;

favore:

Xxxxxxx xxxxxx nato a Montegrosso D'asti (AT) il xxxxxxxx e Xxxxxxx xxxxxxxx nata a Asti il

pag .9/75

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



xxxxxxx per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà;

contro:

Xxxxxxx xxxxxx nato a xxxx il xxxxxxxx per i diritti di 1/1 di piena proprietà.



- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuti con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Balbiano del 20/07/1991 rep. 18104 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme il 09/08/1991 al n. 6146.



DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il Dott. XXXXXXXX xxxxxx Notaio in XXXXXXXX esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme,

DICHIARA

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di XXXXXXXX xxxxxxxx nata a Asti il xxxxxxxx per i diritti di 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXX xxxxxx nato a Montegrosso D'asti (AT) il xxxxxxxx per i diritti di 1/2 di piena proprietà, e che a tutto il 25/10/2022 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 1526 del 20/12/2005 favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. con sede in Torino, (domicilio ipotecario eletto: XXXXXXXX xxxxxxxxxxxx xxxx) e contro: XXXXXXXX xxxxxx nato a Montegrosso D'asti (AT) il xxxxxxxx, XXXXXXXX xxxxxxxx nata a Asti il xxxxxxxx; per Euro [REDACTED] di cui Euro [REDACTED] per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Torello Eugenio, Notaio in Nizza Monferrato, in data 28/11/2005 rep.107504/11684.
- Pignoramento Immobiliare n. 3662 del 10/10/2022 favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX (xx), (domicilio ipotecario eletto: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx e contro: XXXXXXXX xxxxxx nato a Montegrosso D'Asti (AT) il xxxxxxxx, XXXXXXXX xxxxxxxx nata a Asti il xxxxxxxx, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Asti, in data 18/08/2022 rep.2852/2022.

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)

pag .10/75

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com



Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15eccaz



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

E' stato richiesto agli Uffici Comunali il *Certificato di Destinazione Urbanistica* dei terreni oggetto di procedura.

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

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

Sono state richieste visure aggiornate, storiche e per immobile, nonché le planimetrie e gli estratti di mappa.

La documentazione di cui sopra viene riportata agli *Allegati 4 (Estratto di mappa) – Allegato 5 (Planimetrie catastali) – Allegato "C" (Visure)*.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag .11/75

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15ecc2



Documenti acquisiti o prodotti dalla C.T.U

Si riporta una tabella riassuntiva di tutti i documenti acquisiti o prodotti:

Allegato 1	Localizzazione dei beni
Allegato 2	Documentazione fotografica delle unità immobiliari
Allegato 3	Estratti di P.R.G.C Comune di Cassinasco (AT)
Allegato 4	Estratto di mappa Fg.1 part.292/550/521/291/450/451 Comune di Cassinasco (AT)
Allegato 5	Planimetrie catastali <ul style="list-style-type: none"> • Planimetria NCEU Comune Cassinasco Fg. 1 part. 292; • Planimetria NCEU Comune Cassinasco Fg. 1 part. 550; • Planimetria NCEU Comune Cassinasco Fg. 1 part. 521 sub.1.
Allegato 6	Ispezione ipotecaria di aggiornamento del 11/10/2023
Allegato 7	Residenza, Estratto atto di matrimonio
Allegato 8	Verbale di sopralluogo del 12/09/2023, Verbale di sopralluogo del 15/09/2023,
Allegato 9	Certificato di Destinazione Urbanistica
Allegato 10	Attestato di prestazione energetica del 24.10.2023
Allegato "A"	Elaborati grafici <ul style="list-style-type: none"> • TAV_01 Planimetria di inquadramento–Scala 1:1000, • TAV_02 Fg. 1 part.292 Pianta piano terra– Scala 1:100, • TAV_03 Fg. 1 part.292 Pianta piano primo– Scala 1:100, • TAV_04 Fg. 1 part.292 Pianta piano secondo– Scala 1:100, • TAV_05 Fg. 1 part.521 Sub.1 Pianta autorimessa e sgombero– Scala 1:100, • TAV_06 Fg. 1 part.550 Pianta piano terra e primo del magazzino e locale di sgombero– Scala 1:100, • TAV_07 Fg. 1 part.292-550-521 Inquadramento di tutte le particelle ogetto di EI– Scala 1:200, • TAV_08 Fg. 1 part.292- Calcolo Superfici commerciali– Scala 1:150, • TAV_09 Fg. 1 part.550- Calcolo Superfici commerciali– Scala 1:150, • TAV_10 Fg. 1 part.521 sub.1- Calcolo Superfici commerciali– Scala 1:150,
Allegato "B"	Atti di provenienza ed atti pubblici: <ul style="list-style-type: none"> • ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/11/2005 Rep. 107503 Rogante Notaio Dott. Torello Eugenio Sede Nizza Monferrato • ATTO DI COMPRAVENDITA del 20/07/1991 Rep. 18104 Raccolta 8935 Rogante Notaio Dott. Balbiano Giovanni Walter Sede Nizza Monferrato
Allegato "C"	Visure: <ul style="list-style-type: none"> • Catasto fabbricati, Foglio 1, part. 292, cat. A/3, consistenza vani 7, indirizzo Reg. Garlavasca n. 115, piano T-1-2, CASSINASCO (AT) • Catasto terreni, Foglio 1, part. 292, ente urbano, CASSINASCO (AT)

pag .12/75

arch. Alessandra Bodda
 piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
 cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

	<ul style="list-style-type: none"> • Catasto fabbricati, Foglio 1, part. 521, sub.1 cat. C/6, consistenza mq 41, indirizzo Reg. Garlvasca n. 115, piano T, CASSINASCO (AT) • Catasto fabbricati, Foglio 1, part. 550, cat. C/2, consistenza mq 64, indirizzo Reg. Garlvasca n. 115, piano T-1, CASSINASCO (AT) • Catasto terreni, Foglio 1, part. 291, terreno, are 8, CASSINASCO (AT) • Catasto terreni, Foglio 1, part. 450, terreno,, are 7, centiare 16, CASSINASCO (AT) • Catasto terreni, Foglio 1, part. 451, terreno, are 20, centiare 44, CASSINASCO (AT)
Allegato "D"	<p>PRECEDENTI EDILIZI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Permesso per Riparazione del tetto del 15/07/1982 presentato con prot.832 del 18.06.1982;</u> 2. <u>Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia n.27 del 20.10.1982 con domanda presentata il 30.09.1982 per ristrutturazione e completamento di fabbricato;</u> 3. <u>Permesso per Costruzione di balcone del 26/10/1982 presentato con prot.1447 del 26.10.1982;</u> 4. <u>DIA Denuncia di Inizio Attività pratica prot.2803 del 21.12.2000 Per recinzione in rete metallica ed interrimento vasca serbatoio GPL;</u>
Allegato "E"	<p>VERBALE DI SEPARAZIONE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbale di separazione dei coniugi con condizioni riferite ai beni oggetto di EI



pag .13/75

arch. Alessandra Bodda
 piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
 cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com



Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15ecc2



RISPOSTA AL QUESITO 3)

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

PREMESSA

Nell'atto di pignoramento 2852/2022 del 18/08/2022 trascritto in data 10/10/2022 presso l'Agenzia del Territorio di Asti Reg. gen. 4503 Reg. part. 3662 sono stati individuati i seguente beni, siti in Cassinasco (AT) Reg. Garlvasca:

- Catasto fabbricati, Foglio 1, part. 292, cat. A/3, consistenza vani 7, indirizzo Reg. Garlvasca n. 115, piano T-1-2, CASSINASCO (AT)
- Catasto fabbricati, Foglio 1, part. 521, sub.1 cat. C/6, consistenza mq 41, indirizzo Reg. Garlvasca n. 115, piano T, CASSINASCO (AT)
- Catasto fabbricati, Foglio 1, part. 550, cat. C/2, consistenza mq 64, indirizzo Reg. Garlvasca, piano T-1, CASSINASCO (AT)
- Catasto terreni, Foglio 1, part. 291, cat. T, are 8, CASSINASCO (AT)
- Catasto terreni, Foglio 1, part. 450, cat. T, are 7, centiare 16, CASSINASCO (AT)
- Catasto terreni, Foglio 1, part. 451, cat. T, are 20, centiare 44, CASSINASCO (AT)

pag .14/75

ASTE
GIUDIZIARIE.it

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15ecc2



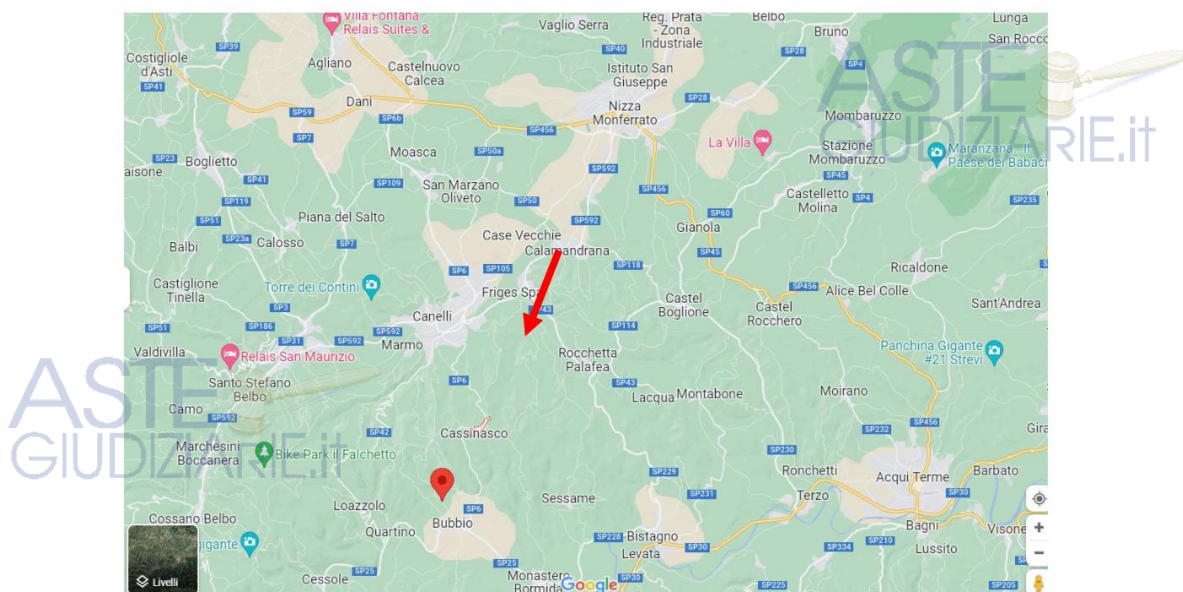


Foto 1: Localizzazione della Regione Garlasca in cui si colloca il compendio tra Canelli e Cassinasco



Foto 2: Vista Google Maps del fabbricato



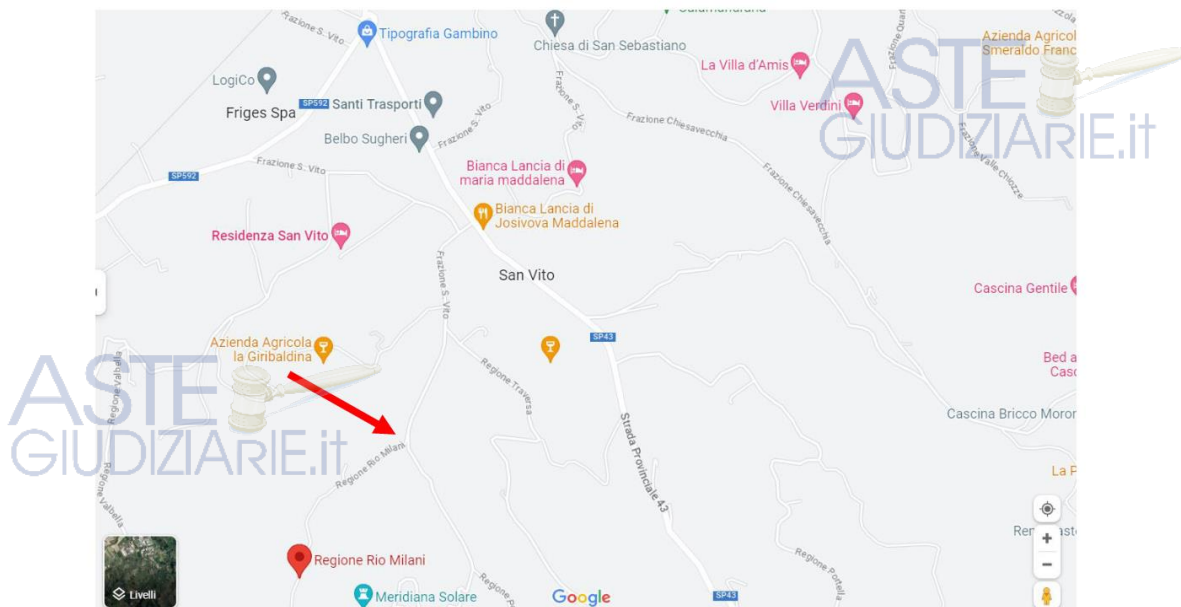


Foto 3: Localizzazione del compendio in Fraz. Garlasvasca 115, Cassinasco (AT)



Foto 4: Localizzazione del compendio in Fraz. Garlasvasca 115, Cassinasco (AT) – ingrandimento



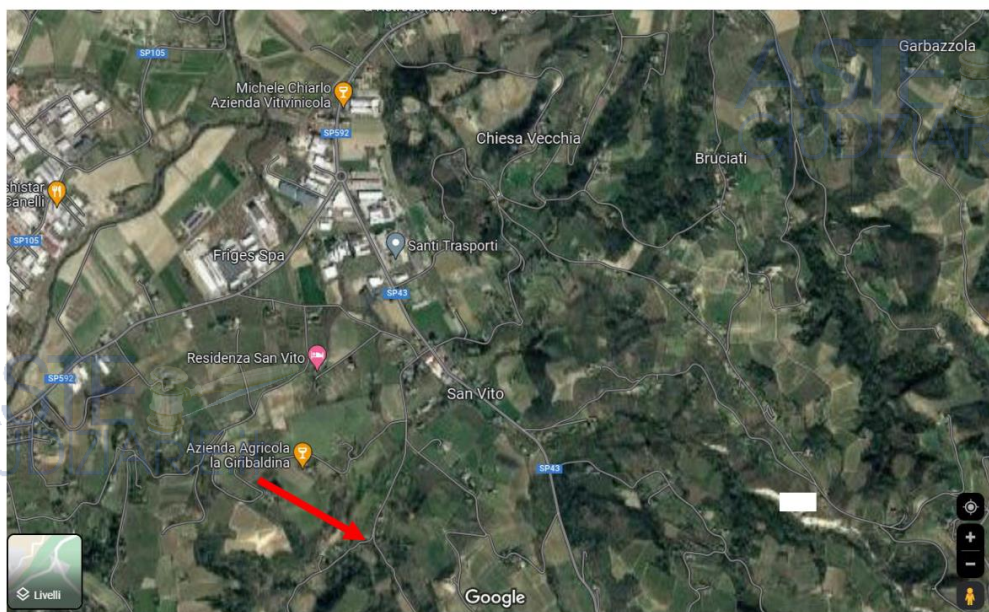


Foto 5: Localizzazione del compendio in Fraz. Garlavasca 115, Cassinasco (AT) su vista aerea



Foto 6: Localizzazione del compendio su vista aerea





Foto 7: Individuazione dei terreni oggetto di esecuzione part. 291-450-451 del Fig. 1 su vista aerea con sovrapposizione di mappa catastale

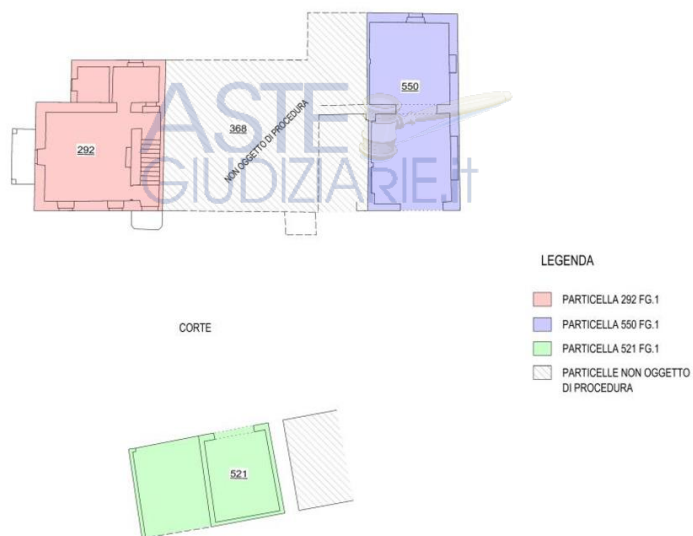


Foto 7a: Estratto Tav_07 Allegato A) Elaborati grafici in cui sono riportate le particelle 292-550-521 oggetto di esecuzione con la loro collocazione



NCEU Cassinasco Foglio 1 Particella 292 Sub. / (A/3)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Cassinasco (AT), Regione Garlavasca 115 e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatario:	Xxxxxxx xxxxxx nato a Montegrosso d'Asti il xxxxxxxx C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni) Xxxxxxx xxxxxx nata a Asti il xxxxxxxx C.F: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Cassinasco (AT) Fg.1 Part. 292		A/3	U	7 vani	€ 166,30	177 mq	Reg. Garlavasca n.115 Piano T-1-2

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con la part.339 del Fg.1 (altra proprietà);
- A sud confina con la part.370 del Fg.1 (altra proprietà);
- Ad est confina con la part.368 del Fg.1 (altra proprietà);
- Ad ovest confina con la strada comunale;

Descrizione dell'unità abitativa

Trattasi di un'unità immobiliare residenziale unifamiliare sita nel fabbricato localizzato nella vista aerea nella Foto 1) a nord del comune di Cassinasco, in zona agricola, collocata fra il comune di Canelli e Cassinasco.

Si accede al fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare dalla vecchia porta in legno esistente dal lato cortile, dopo essere entrati nel cortile identificato al Foglio 1 particella 370, che è di altra proprietà, ma sul quale esiste un diritto alla corte.

Il cortile ed il cancello si vedono nelle Foto 5-6 *All_2 Documentazione fotografica*, a cui si rimanda.

Il fabbricato di civile abitazione è composto da tre piani fuori terra, collegati da scala interna ad unica rampa ed è adiacente sul lato est ad un'altra unità abitativa di altra proprietà ed esclusa dalla procedura (part. 368 del Fg.1) - Foto 6 e Foto 7a pagina 18.

La struttura verticale portante è costituita da muratura portante in mattoni, mentre quella orizzontale è costituita da solai con travetti in ferro e voltini ed alcuni solai rifatti con soletta in laterocemento.

La struttura del tetto è in legno con orditure tradizionali e manto in tegole.

pag .19/75

arch. Alessandra Bodda
 piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
 cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15ecc82



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

Al piano terra:

- Centrale termica;
- Cucina,
- Soggiorno

Al piano primo:

- Camera 1,
- Camera 2,
- Bagno,
- Disimpegno,
- Balcone 1,
- Balcone 2,
- Balcone 3,

Al piano secondo:

- Camera 3,
- Camera 4,
- Bagno,
- Disimpegno,
- Ripostiglio.

Piano terra

Il soggiorno al piano terra è un locale ampio 26 metri quadrati con due finestre con vista lato cortile ed un'ulteriore apertura verso ovest.

Nel locale è presente un camino nel muro verso il vano scale.

Il soffitto del locale è realizzato con travetti in ferro e voltini con mattoni a vista.

L'altezza interna è pari a 2.26 metri massima e 2.19 metri minima, perché è un solaio con travetti e voltini.

Nel piccolo sottoscala del soggiorno è ricavato un piccolo spazio utilizzato ad oggi come ripostiglio.

Sul lato nord del soggiorno esiste una piccola cucina/angolo cottura di 6 metri quadrati con finestra sul prospetto posteriore. L'altezza di questo locale è pari a 2.20 metri.

Piano primo

Con la scala esistente sul lato est dell'unità immobiliare si accede al piano primo nel quale si collocano due camere da letto ed un servizio igienico.

pag .20/75

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



La camera 1 è un locale ampio 9 metri quadrati con affaccio su balcone coperto verso il prospetto posteriore.

L'altezza interna della camera 1 è pari a 2.52 metri.

La camera 2 è un locale ampio 12 metri quadrati con un primo affaccio su balcone verso il prospetto ovest ed un secondo su finestra verso il prospetto principale su cortile.

L'altezza interna della camera 2 è pari a 2.55 metri.

Il bagno è ampio 6 metri quadrati ed è dotato di finestra su prospetto posteriore.

L'altezza interna del bagno è pari a 2.56 metri.

Il disimpegno esistente al piano primo è ampio 6 metri quadrati ed ha una finestra sul prospetto principale lato cortile. L'altezza interna del disimpegno è pari a 2.60 metri.

I tre balconi esistenti al piano primo sono collocati, uno sul prospetto principale lato cortile, uno sul prospetto posteriore ed uno sul prospetto ovest. Si rimanda al Quesito 8) per quanto concerne il balcone esistente sul prospetto ovest, che non è autorizzabile, per le motivazioni spiegate in risposta al suddetto quesito.

Piano secondo

Al piano secondo si collocano un disimpegno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed un balcone sul prospetto posteriore.

Il disimpegno è un piccolo locale di 4 metri quadrati che da l'accesso a tutti i locali del piano.

L'altezza interna del disimpegno è pari a 2.36 metri.

La camera 3 è un locale ampio 12 metri quadrati con un affaccio su balcone verso il prospetto su retro.

L'altezza interna della camera 3 è pari a 2.36 metri.

La camera 4 è un locale ampio 12 metri quadrati con due finestre che si affacciano sul cortile, lato prospetto principale.

L'altezza interna della camera 4 è pari a 2.36 metri.

Dalla camera 4 si accede al piccolo ripostiglio di 2.60 metri quadrati.

Il balcone verso il retro del fabbricato, come il balcone esistente al piano sottostante, è coperto ed è ampio circa 4 metri quadrati.

Non esiste alcuna cantina per l'unità immobiliare di cui in oggetto.

Il sottotetto dell'unità immobiliare non risulta accessibile in quanto non esistono scale di accesso.

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

pag .21/75

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Piano terra	Cucina	Sup. 5,84	Foto 11-12-13
Piano terra	Soggiorno	Sup. 26,48	Foto 9-10
Piano primo	Camera 1	Sup. 9,13	Foto 25
Piano primo	Camera 2	Sup. 12,39	Foto 16-17-18-19
Piano secondo	Camera 3	Sup. 12,13	Foto 27-28
Piano secondo	Camera 4	Sup. 12,26	Foto 33-34
Piano primo	Bagno	Sup. 6,3	Foto 23-24
Piano primo	Disimpegno	Sup. 6,37	Foto 21-22
Piano secondo	Bagno	Sup. 6,24	Foto 30-31-32
Piano secondo	Ripostiglio	Sup. 2,6	Foto 35
Piano secondo	Disimpegno	Sup. 3,98	Foto /
Piano terra	Centrale termica	Sup. 4,1	Foto /
Piano primo	Balcone 1	Sup. 4,28	Foto 8
Piano primo	Balcone 2	Sup. 1,67	Foto 1
Piano primo	Balcone 3 *** (non autorizzabile)	Sup. 4,91	Foto 26
Piano secondo	Balcone	Sup. 4,16	Foto 29

ENTE URBANO E CORTE

Come da visura riportata all'Allegato C) Visure risulta che l'unità immobiliare abbia un'area di pertinenza di circa 312 metri quadrati oltre al sedime del fabbricato esistente.

L'area dell'ente urbano (Fg.1 part.292) riportata in visura è infatti pari a 375 metri quadrati, alla quale si sottrae l'area occupata dal sedime del fabbricato.

Si relaziona inoltre che l'unità immobiliare ha diritto alla corte identificata come Fg.1 part. 370 ,come indicato sull'Atto di provenienza Notaio Torello Rep. 107503 del 28/11/2005, riportato integralmente all'Allegato D).

“Gli immobili vengono alienati con diritto alla corte distinta al Catasto Terreni del medesimo Comune di Cassinasco con il mappale 370 del Foglio 1, corte di metri quadrati 282”.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Si relaziona che l'unità immobiliare presenta impianti tecnologici molto datati ed da revisionare per verificarne la rispondenza alla norma.

Si evidenzia quanto segue:

- Impianto idrosanitario: sono presenti due servizi igienici rispettivamente al piano primo ed al piano secondo dell'unità immobiliare con i relativi attacchi e scarichi. Gli apparecchi sono molto datati ed in cattivo stato di manutenzione.

Al piano terra esiste l'angolo cottura con relativi attacchi e scarichi.

- Allacciamento rete gas metano: non presente.

pag .22/75

arch. Alessandra Bodda
 piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
 cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com



- Allacciamento telefono: l'immobile non è ad oggi allacciato alla rete telefonica ma risulta allacciabile in quanto la rete è esistente.
- Allacciamento fognatura pubblica: non presente. Esiste una vasca Imhoff nel giardino dell'unità immobiliare come riferito dal Proprietario, di cui ad oggi non è possibile verificare lo stato e la rispondenza alla norma,
- Serbatoio GPL: è stata rinvenuta negli archivi una pratica edilizia in cui si rileva che un serbatoio di GPL ad oggi inutilizzato sia interrato nel giardino dell'unità immobiliare. Sarà pertanto da verificare ed eseguire il suo smaltimento.
- Impianto di riscaldamento:
Esiste una caldaia a pellet nella centrale termica al piano terra al quale sono collegati i radiatori a parete presenti nei vari locali. E' da verificarsi la rispondenza alla norma dell'impianto in quanto non è stato reperito codice impianto sul catasto impianti termici Regione Piemonte e documentazione relativa ai controlli ed alle verifiche di legge.
Nella medesima centrale termica esiste un boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Nella cucina al piano terra esiste una stufa, ad oggi non più utilizzata, che negli anni passati ha provocato l'incendio della canna fumaria, come visibile nella Foto 13) della Documentazione fotografica, in cui si vede il soffitto del locale che ancora oggi è completamente annerito e bruciato. Nel soggiorno al piano terra esiste un camino addossato sul lato della scala di accesso al piano primo.
- Impianto solare: non presente,
- Impianto fotovoltaico: non presente,
- Impianto elettrico con prese e punti luce nei vari locali. Sono presenti fili che corrono a parete di cui deve essere verificata la rispondenza alla norma, in quanto la conformazione dell'impianto, che è datato, pare da esame visivo non rispondente alla normativa.
- Rete acqua potabile: l'immobile non è allacciato alla rete dell'acqua potabile in quanto la zona non è servita e sarebbe necessario un esoso allaccio per la prosecuzione delle tubazioni, come riferito dal Proprietario.

STATO DELLE FINITURE

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

Si evidenzia che:

- Le murature interne si presentano intonacate e tinteggiate ai vari piani, con tinte ed intonaci in vari punti ammalorati ed in cattivo stato di manutenzione come visibile dalla documentazione fotografica;

pag .23/75

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com



- Esistono evidenti ed importanti fessurazioni soprattutto nella muratura del disimpegno del piano primo (Foto 21) e nel soffitto del bagno del piano secondo (Foto 31-32), nel quale si vede una crepa nel soffitto di notevoli dimensioni.
- Si evidenziano diversi fili elettrici che corrono a parete (Foto 20) in vari locali dell'unità abitativa che evidenziano una probabile non rispondenza alla norma di sicurezza, Non è stata verificata la rispondenza alla norma di quadro elettrico salvavita con messa a terra,
- Si rilevano diversi fenomeni di umidità sulle pareti esterne e/o soffitti, che hanno portato alla formazione di evidenti efflorescenze ed in alcuni punti a distacchi di tinta ed intonaco sottostante (Foto 18-19-36)
- Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle in ceramica nei vari locali o con mattonelle in simil/cotto nel soggiorno al piano terra. La scala di accesso ai vari piani ha pedate rivestite in marmo.
- Il balcone al piano primo, visibile nella Foto 26, presenta una pavimentazione degradata con ringhiera realizzata con una paratia in plastica. Tale balcone dovrà comunque essere demolito secondo quanto indicato al Quesito 8) a cui si rimanda,
- I serramenti sono in legno con vetro doppio e sono di vecchia installazione ed ammalorati, come anche le persiane in legno.
- I davanzali sono in pietra al piano terra ed in marmo al piano primo e secondo,
- I sanitari dei servizi igienici sono di vecchia installazione, di tipologia a terra con cassetta esterna,
- Il tetto, sebbene non ben visibile da terra, necessita presumibilmente di lavori di manutenzione, sia per quanto riguarda la struttura che per il manto in tegole e la lattoneria;
- La facciata su cortile presenta evidenti fessurazioni soprattutto a livello del secondo piano come visibile nella foto 8) sottostante;
- Le solette ricostruite sono nuove ma non vi sono pratiche edilizie che ne confermino la rispondenza, dovranno pertanto essere verificate strutturalmente;
- La scala esistente fra i vari piani ha gradini in marmo ed unica rampa con forte pendenza.

pag .24/75

ASTE
GIUDIZIARIE.it

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15ecc2





Foto 8: Individuazione della fessurazione su facciata

Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile, come visibile dalla Documentazione Fotografica Allegato 2) è scadente ed il fabbricato necessita di lavori di manutenzione soprattutto, per quanto riguarda gli impianti e la struttura (fessurazioni, umidità ed efflorescenze).

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

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

DETTAGLIO SUPERFICI CALPESTABILI		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano terra	Cucina	5,84
Piano terra	Soggiorno	26,48
Piano primo	Camera 1	9,13
Piano primo	Camera 2	12,39
Piano secondo	Camera 3	12,13
Piano secondo	Camera 4	12,26
Piano primo	Bagno	6,3
Piano primo	Disimpegno	6,37
Piano secondo	Bagno	6,24
Piano secondo	Ripostiglio	2,6
Piano secondo	Disimpegno	3,98
Piano terra	Centrale termica	4,1

Piano primo	Balcone 1	4,28
Piano primo	Balcone 2	1,67
Piano primo	Balcone 3 *** (non autorizzabile)	4,91
Piano secondo	Balcone	4,16

pag .25/75

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com



Riassunto superfici calpestabili		
Σ	Locali abitativi	78,23
Σ	Locali abitativi di "servizio" (disimpegni,bagni,etc)	25,49
Σ	Locali accessori (cantina,sgombero, loc.tecnici)	4,10
Σ	Balcone	15,02



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

- dei locali abitativi è pari a 78,23 mq,
- dei locali abitativi di "servizio" (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 25,49 mq,
 - dei locali abitativi di "accessori" (centrale termica, cantina etc.) è pari a 4,10 mq,
- la superficie dei balconi è pari a 15,02 mq.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' ABITATIVA (FG.1 PART.292)				
Destinazione		Superficie lorda (mq)	% di calcolo applicata	Superficie ragguagliata (mq)
Piano terra	Superficie residenziale lorda	57,47	100	57,47
Piano primo	Superficie residenziale lorda	48,22	100	48,22
Piano secondo	Superficie residenziale lorda	52,61	100	52,61
Piano primo	Balcone	4,28	10	0,43
Piano primo	Balcone	4,90	0	0,00
Piano primo	Balcone	1,67	10	0,17
Piano secondo	Balcone	4,16	10	0,42
Piano terra	Centrale termica	5,68	20	1,14
Piano terra	Cortili/area verde	312,00		
	calcolati al 10% (primi 25 mq)	25,00	10	2,50
	calcolati al 2%	287,00	2	5,74
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)				169

Nota: Non è stato conteggiato il balcone sul lato ovest nel conteggio della superficie commerciale in tabella per le motivazioni indicate al Quesito 8) a cui si rimanda.



pag .26/75

arch. Alessandra Bodda
 piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
 cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com



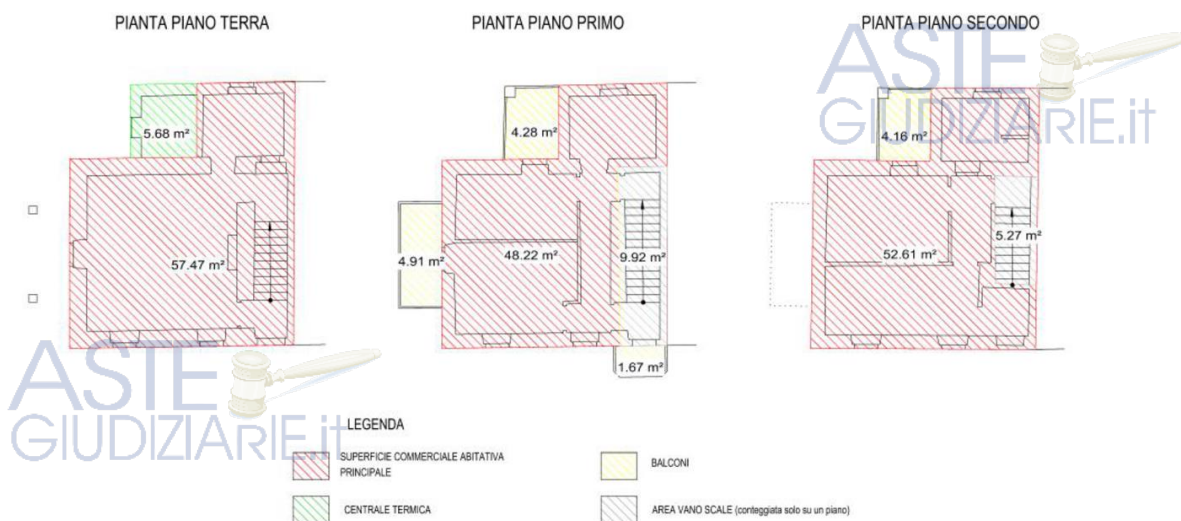



Foto 9 : Estratto Calcolo della superficie commerciale riportata all'Allegato A) Elaborati grafici

NCEU Cassinasco Foglio 1 Particella 550 Sub. / (C/2)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Cassinasco (AT), Regione Garlasca 115 e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

<u>Intestatario:</u>	Xxxxxxx xxxxxx nato a Montegrosso d'Asti il xxxxxxxx C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni) Xxxxxxx xxxxxx nata a Asti il xxxxxxxx C.F: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(proprietà per ½ in regime di comunione dei beni)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Cassinasco (AT) Fg.1 Part. 550	/	C/2	U	64 mq	€ 82,63	88 mq	Reg. Garlasca n.115 Piano T-1

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con la part.290 del Fg.1 (altra proprietà);
- A sud confina con la part.370 del Fg.1 (altra proprietà con diritto alla corte);
- Ad est confina con la part.290 del Fg.1 (altra proprietà);
- Ad ovest confina con la part.368 del Fg.1 (altra proprietà);

pag .27/75

arch. Alessandra Bodda
 piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
 cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com



Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione "magazzino e locali di deposito" sita nel fabbricato localizzato nella vista aerea nella Foto 1) a nord del comune di Cassinasco, in zona agricola.

L'unità non è situata in adiacenza all'unità precedentemente descritta (Fg.1 part.292) ma fra le due c'è unità immobiliare non oggetto di procedura (Fg.1 part.368), come visibile nello schema riportato a pagina 18 nella Foto 7a.

è composta da un piano terra, chiuso da portone manuale in ferro, e da un locale al piano primo, completamente aperto sul lato cortile ed ad oggi non accessibile in quanto non vi sono scale di accesso (Foto da 43 a 50 Documentazione fotografica).

Il locali al piano terra sono ampi 24.98 metri quadrati e 23 metri quadrati e risultano essere senza finestre e aperture, fatta eccezione per il portone di ingresso in ferro manuale ed ammalorato.

L'altezza dei locali al piano terra è pari a 267/257 cm per il primo locale e 245/235 cm per il secondo locale, in quanto i soffitti sono realizzati con travetti in ferro e voltini in mattoni e quindi presentano un'altezza massima e minima.

Il pavimento è realizzato in battuto di cemento e non esiste pavimentazione/ rivestimento ulteriore.

Il piano superiore è ampio 50 metri quadrati ed è aperto sia sul lato del cortile e quindi sul lato in cui avviene l'ingresso, sia anche nella parte alta del muro sul prospetto est.

Ad oggi non esiste scala di accesso a questo piano.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Non esistono impianti tecnologici per l'unità immobiliare di cui in oggetto, fatta eccezione per dei fili elettrici che passano sulle pareti del locale al piano terra e che, considerata la loro conformazione visibile nella Documentazione Fotografica Allegato 2), non sono presumibilmente a norma di legge.

STATO DELLE FINITURE

L'unità immobiliare è in scadenti condizioni manutentive con muratura esistente in pessime condizioni e struttura del tetto in legno e copertura in coppi di datata costruzione, che necessita quindi di manutenzione.

Le finiture interne sono inesistenti ed il portone all'ingresso del piano terra è ammalorato ed in cattive condizioni.

Si rimanda alla Documentazione Fotografica Allegato 2) ed in particolare alle Fotografie 43-44-45-46-47-48-49-50.

pag .28/75

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com



DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

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

DETTAGLIO SUPERFICI CALPESTABILI Fg.1 part.550 (C/2)		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano terra	Magazzino	23,01
Piano terra	Magazzino	24,98
Piano primo	Locale di sgombero	50,09

Riassunto superfici calpestabili		
Σ	Locali magazzino al PT	47,99
Σ	Locali sgombero al P1	50,09

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

- dei locali magazzino al piano terra è pari a 47,99 mq,
- dei locali di sgombero** al piano primo è pari a 50,99 mq,

** La classificazione è distinta in quanto i locali al piano primo non sono dotati di scala di accesso.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE (FG.1 PART.550)				
Destinazione		Superficie lorda (mq)	% di calcolo applicata	Superficie raggugliata (mq)
Piano terra	Superficie commerciale	63,41	100	63,41
Piano primo	Superficie commerciale	63,41	30	19,02
Piano terra	Area terreno	95,00		
	calcolati al 10% (primi 25 mq)	25,00	10	2,50
	calcolati al 2%	70,00	2	1,40
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)				86

NOTA: La superficie commerciale dell'unità immobiliare al piano primo è stata calcolata con % di consistenza al 30% in quanto non è ad oggi accessibile con scala.

pag .29/75

arch. Alessandra Bodda
 piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
 cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Foto 10 : Calcolo della superficie commerciale

ENTE URBANO E CORTE

Si relaziona che l'unità immobiliare identificata al Fg.1 part.550 ha un'area di lotto pari a circa 95 metri quadrati oltre al sedime del fabbricato, come si apprende dalla visura effettuata a catasto terreni dalla scrivente.

Trattasi di area verde su retro del fabbricato e lato est e piccola area marciapiede su lato cortile (Foto 43 e Foto 48).

Nella visura effettuata a catasto terreni sopra indicata, emerge che l'area complessiva della particella 550 del Foglio 1 a catasto terreni è pari a 158 metri quadrati, a cui si sottrae il sedime del fabbricato di circa 63 metri quadrati.

Si relaziona inoltre che l'unità immobiliare ha diritto alla corte identificata come Fg.1 part. 370 ,come indicato sull'Atto di provenienza Notaio Torello Rep. 107503 del 28/11/2005, riportato integralmente all'Allegato D).

"Gli immobili vengono alienati con diritto alla corte distinta al Catasto Terreni del medesimo Comune di Cassinasco con il mappale 370 del Foglio 1, corte di metri quadrati 282".



NCEU Comune Cassinasco Foglio 1 Particella 521 Sub. 1 (C/6)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Cassinasco (AT), Regione Garlasca 115 e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

<u>Intestataro:</u>		XXXXXXX XXXXXX nato a Montegrosso d'Asti il XXXXXXX C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni) XXXXXXX XXXXXX nata a Asti il XXXXXXX C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(proprietà per ½ in regime di comunione dei beni)					
<u>Dati identificativi</u>	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Cassinasco (AT) Fg.1 Part. 521 sub.1	/	C/6	1	41 mq	€ 61,41	53 mq	Reg. Garlasca n.115 Piano T

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con la part.370 del Fg.1 (altra proprietà);
- A sud confina con la part.451 del Fg.1 (oggetto di questa EI);
- Ad est confina con la part.547 del Fg.1 (altra proprietà) e part.451 del Fg.1 (oggetto di questa EI);
- Ad ovest confina con la strada comunale;

Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione "rimessa, autorimessa" con annesso locale di sgombero localizzato nella vista aerea nella Foto 1) a nord del comune di Cassinasco, in zona agricola.

L'unità è composta da un locale autorimessa ampio 18.38 metri quadrati, con altezza interna di 2.95 metri, chiuso con un portone in ferro ad apertura manuale. Il locale non è pavimentato, esiste unicamente a terra un battuto di cemento e le pareti sono al grezzo.

A fianco dell'autorimessa vi è un locale di sgombero, chiuso su soli due lati che è costituito da una tettoia che prosegue quella dell'adiacente autorimessa.

Accanto ad esso vi è una ulteriore tettoia per ricovero animali in cattive condizioni con varie chiusure con griglie metalliche.

Per questa unità immobiliare si rimanda al Quesito 8), in quanto come riferito dal Tecnico Comunale tale fabbricati non sono legittimi e non risultano essere regolarizzabili perché in fascia di rispetto stradale dei 20 metri.

pag .31/75

arch. Alessandra Bodda
 piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
 cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

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

DETTAGLIO SUPERFICI CALPESTABILI Fg.1 part.521 sub.1 (G/6)		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano terra	Autorimessa	18,38
Piano terra	Sgombero	21,4

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

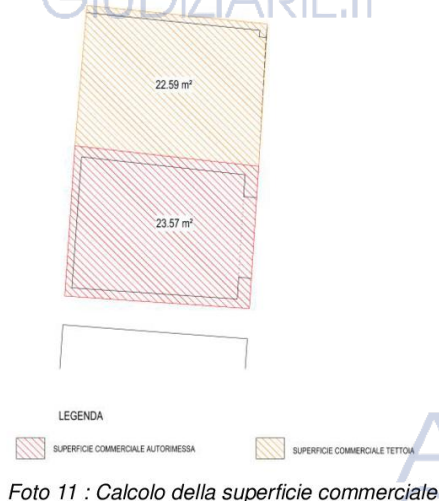
- dell'autorimessa è pari a 18,38 mq,
- dello sgombero è pari a 21,4 mq,

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE (FG.1 PART.521 SUB.1)				
Destinazione		Superficie lorda (mq)	% di calcolo applicata	Superficie ragguagliata (mq)
Piano terra	Superficie commerciale	23,57	100	23,57
Piano terra	Superficie commerciale	22,59	30	6,78
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)				30

NOTA: La superficie commerciale dello sgombero (tettoia aperta) è stata calcolata con % di consistenza al 30% in quanto non è un locale chiuso ma una tettoia aperta su due lati, come da planimetria riportata.



pag .32/75

arch. Alessandra Bodda
 piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
 cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com



ENTE URBANO

Si relaziona che l'unità immobiliare identificata al Fg. 1 part.521 ha un'area di lotto pari a circa 144 metri quadrati, oltre al sedime del fabbricato, come si apprende dalla visura effettuata a catasto terreni dalla scrivente.

Nella visura effettuata a catasto terreni sopra indicata, emerge, che il lotto a catasto terreni è pari a 190 metri quadrati a cui si sottrae il sedime del fabbricato di circa 46 metri quadrati (46 mq complessivi per autorimessa e sgombero adiacente).

Si relaziona inoltre che l'unità immobiliare ha diritto alla corte identificata come Fg.1 part. 370 ,come indicato sull'Atto di provenienza Notaio Torello Rep. 107503 del 28/11/2005, riportato integralmente all'Allegato D).

"Gli immobili vengono alienati con diritto alla corte distinta al Catasto Terreni del medesimo Comune di Cassinasco con il mappale 370 del Foglio 1, corte di metri quadrati 282".

NOTA IMPORTANTE

Per questa unità immobiliare si rimanda al Quesito 8) in quanto non è autorizzata e dovrà essere rimessa in pristino con rimozione delle strutture non autorizzate per le motivazioni indicate dal Tecnico Comunale e descritte in dettaglio a sopracitato Quesito.

pag .33/75

ASTE
GIUDIZIARIE.it

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15ecc2



NCT Cassinasco Foglio 1 Particella 291 (terreno)

Il terreno è ubicato nel Comune di Cassinasco (AT), Regione Garlasca e risulta censito all'Agenzia del Territorio, come segue:

<u>Intestataro:</u>		Xxxxxx xxxxxx nato a Montegrosso d'Asti il xxxxxxxx C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni)			
		Xxxxxx xxxxxxxx nata a Asti il xxxxxxxx C.F: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni)			
Dati identificativi	Qualità	Classe	Area	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
N.C.T Comune Cassinasco (AT) Fg.1 Part. 291	Bosco ceduo	3	800 mq	€ 0,37	€ 0,25

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con la part.141 del Fg.1 (altra proprietà);
- A sud confina con la part.137 del Fg.1 (altra proprietà);
- Ad est confina con strada comunale;
- Ad ovest confina con la part.402 del Fg.1 (oggetto di questa EI);

Descrizione del terreno

Trattasi di un terreno di 800 metri quadrati, che si colloca lungo la strada comunale ed è costituito da una stretta striscia con coltura ad incolto/ bosco ceduo.

La striscia di terra è delimitata da un lato dalla strada comunale e dall'altro dalla presenza di un Rio (Rio Bassi), come evidenziato nell'estratto di planimetria catastale che segue.

Si rimanda anche alla vista aerea del terreno riportata alla Foto 7) a pagina 18 ed alla Documentazione Fotografica Allegato 2) per la visione del terreno.



Foto 12 : Estratto planimetria catastale con individuazione in giallo del terreno in oggetto ed in rosso degli altri lotti oggetto pag .34/75

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com



della medesima esecuzione immobiliare

NCT Cassinasco Foglio 1 Particella 450 (terreno)

Il terreno è ubicato nel Comune di Cassinasco (AT), Regione Garlasca e risulta censito all'Agenzia del Territorio, come segue:

<u>Intestatario:</u>		Xxxxxx xxxxxx nato a Montegrosso d'Asti il xxxxxxxx C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni)			
		Xxxxxx xxxxxxxx nata a Asti il xxxxxxxx C.F: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(proprietà per ½ in regime di comunione dei beni)			
Dati identificativi	Qualità	Classe	Area	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
N.C.T Comune Cassinasco (AT) Fg.1 Part. 450	Bosco ceduo	3	716 mq	€ 0,33	€ 0,22

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con la part.290 del Fg.1 (altra proprietà);
- A sud confina con la part.451 del Fg.1 (oggetto di questa EI);
- Ad est confina con la part.294 del Fg.1 (altra proprietà);
- Ad ovest confina con la part.451 del Fg.1 (oggetto di questa EI);

Descrizione del terreno

Trattasi di un terreno di 716 metri quadrati che si colloca in una porzione di terreno che dalla strada comunale sale in pendenza verso la collina ed è costituito da un'area con coltura ad incolto/ bosco ceduo. Il terreno non ha accesso diretto alla strada ma è raggiungibile dalla particella 451 del Foglio 1 che è oggetto della medesima procedura ed è descritta al paragrafo successivo.

Si rimanda anche alla vista aerea del terreno riportata alla Foto 7) a pagina 18 ed alla Documentazione Fotografica Allegato 2) per la visione del terreno.



Foto 13 : Estratto planimetria catastale con individuazione in giallo del terreno in oggetto ed in rosso degli altri lotti oggetto pag. 35/75

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it



della medesima esecuzione immobiliare

NCT Cassinasco Foglio 1 Particella 451 (terreno)

Il terreno è ubicato nel Comune di Cassinasco (AT), Regione Garlasca e risulta censito all'Agenzia del Territorio, come segue:

<u>Intestatario:</u>	Xxxxxx xxxxxx nato a Montegrosso d'Asti il xxxxxxxx C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni)				
	Xxxxxx xxxxxx nata a Asti il xxxxxxxx C.F: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni)				
Dati identificativi	Qualità	Classe	Area	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
N.C.T Comune Cassinasco (AT) Fg.1 Part. 451	Bosco ceduo	3	2044 mq	€ 0,95	€ 0,63

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con la part.290 del Fg.1 (altra proprietà);
- A sud confina con la part.451 del Fg.1 (oggetto di questa EI);
- Ad est confina con la part.294 del Fg.1 (altra proprietà);
- Ad ovest confina con la part.451 del Fg.1 (oggetto di questa EI);

Descrizione del terreno

Trattasi di un terreno di 2044 metri quadrati che si colloca in una porzione di terreno che dalla strada comunale sale in pendenza verso la collina ed è costituito da un'area con coltura ad incolto/ bosco ceduo. Il terreno costeggia la strada comunale e da essa è ben visibile, per poi allungarsi verso la collina che sale.

Si rimanda anche alla vista aerea del terreno riportata alla Foto 7) a pagina 18 ed alla Documentazione Fotografica Allegato 2) per la visione del terreno.

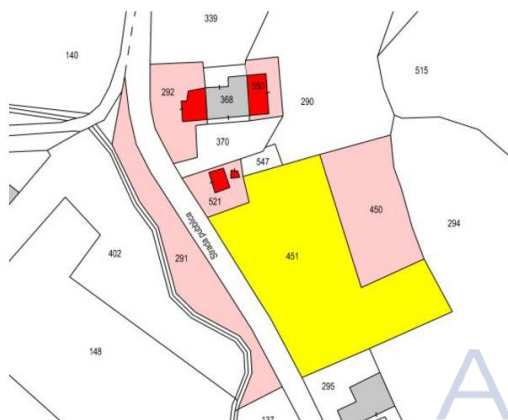


Foto 14 : Estratto planimetria catastale con individuazione in giallo del terreno in oggetto ed in rosso degli altri lotti oggetto pag .36/75

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it



della medesima esecuzione immobiliare

RISPOSTA AL QUESITO 4)

“Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato”;

Come si apprende dall'estratto dell'atto di matrimonio avvenuto in data 03/09/2005 presso il Comune di Incisa Scapaccino, tra la Sig.ra Xxxxxxx xxxxxxx e il Sig. Xxxxxxx xxxxxx, il regime patrimoniale scelto dai coniugi fu la comunione dei beni.

I coniugi si sono successivamente separati consensualmente in data 22/02/2012.

La separazione consensuale dei predetti coniugi è stata omologata con Decreto di omologazione RG 2957/2011 Cron. 1679/2012 del 08/03/2012.

Si riporta il verbale di separazione all'Allegato E) in cui si riporta:

“ La casa coniugale sita in Cassinasco Reg. Garlavasca n.115, di proprietà comune dei coniugi, viene assegnata al marito e verrà trasferita in proprietà esclusiva del marito con successivo atto notarile da stipularsi entro il 31.12.2012.

Il prezzo da corrispondere alla moglie quale corrispettivo della vendita della quota del 50% dell'immobile sarà determinato al momento della compravendita con stima affidata ad un tecnico scelto di comune accordo fra le parti, e sarà pari al 50% del valore dell'immobile detratto il valore residuo del mutuo contratto con ██████████.

Il Sig. Xxxxxxx xxxxxx si accolla fin da ora il pagamento delle rate residue del mutuo suddetto impegnandosi a tenere indenne la moglie Xxxxxxx xxxxxxx da qualsiasi richiesta di pagamento venga ad ella formulate da ██████████ per il mutuo e/o per qualsivoglia spese connesse con il mutuo stesso”.

Alla data del 09/09/2023 del “Certificato di residenza” emesso dal Comune di Cassinasco, il Sig. Xxxxxxx xxxxxx risulta residente presso il predetto Comune.

La Sig.ra Xxxxxxx xxxxxxx risulta residente ad oggi presso di Comune di Montabone, secondo il Certificato di Residenza emesso in data 18/09/2023.

Si riportano l'estratto dell'atto di matrimonio con certificati di residenza all'Allegato 8) ed il Verbale di Separazione all'Allegato E).

pag .37/75

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15ecc2



RISPOSTA AL QUESITO 5)

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

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

La scrivente C.T.U. precisa che i dati indicati nel pignoramento 2852/2022 del 18/08/2022 trascritto in data 10/10/2022 presso l'Agenzia del Territorio di Asti Reg. gen. 4503 Reg. part. 3662 hanno consentito l'identificazione dei beni oggetto di procedura così identificati:

- NCEU, Foglio 1, part. 292, cat. A/3, consistenza vani 7, indirizzo Reg. Garlvasca n. 115, piano T-1-2, CASSINASCO (AT)
- NCEU, Foglio 1, part. 521, sub.1 cat. C/6, consistenza mq 41, indirizzo Reg. Garlvasca n. 115, piano T, CASSINASCO (AT)
- NCEU, Foglio 1, part. 550, cat. C/2, consistenza mq 64, indirizzo Reg. Garlvasca n.115, piano T-1, CASSINASCO (AT)
- NCT, Foglio 1, part. 291, cat. T, are 8, CASSINASCO (AT)
- NCT, Foglio 1, part. 450, cat. T, are 7, centiare 16, CASSINASCO (AT)
- NCT, Foglio 1, part. 451, cat. T, are 20, centiare 44, CASSINASCO (AT)

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

Per quanto concerne le planimetrie catastali si rimanda a quanto indicato al successivo quesito Quesito 6) in quanto una variazione catastale per gli aggiornamenti planimetrici dovrà essere presentata dall'aggiudicatario al termine dei ripristini e della pratica di sanatoria, per le motivazioni illustrate al successivo Quesito 6).

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

Per quanto concerne l'indirizzo si rileva che nelle visure catastali nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio compariva per le unità immobiliari identificate al Fg.1 part. 292 (A/3) ed al Fg. 1 part. 550 pag .38/75

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com



(C/2) l'indirizzo "Regione Garlvasca" senza numero civico.

In effetti l'indirizzo corretto è "Regione Garlvasca 115" come da Certificato di Residenza emesso dal Comune di Cassinasco e secondo la variazione toponomastica presentata dalla scrivente in data 20/10/2023 prot. n.AT 0043172 in atti dal 25/10/2023 (n. 43172.1/2023).

Trattandosi di un errore nella sola numerazione civica, i beni individuati nell'atto di pignoramento risultano comunque correttamente identificati con l'identificativo catastale di Foglio, particella e subalterno.



RISPOSTA AL QUESITO 6)

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

Per quanto riguarda la situazione catastale dei beni oggetto di procedura si procede ad una trattazione distinta per i vari beni.

NCEU Foglio 1 part. 292 (unità immobiliare a destinazione residenziale -Abitazioni di tipo economico)

Dal confronto fra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e la planimetria catastale in banca dati (prot. n.T17180 del 25/06/1991) è emerso che, per quanto riguarda l'unità si evidenziano alcune differenze dovute ad un datato e non preciso rilievo, oltre che a tramezzature che sono state successivamente tracciate, che non compaiono nella planimetria catastale ed altre differenze a seguire descritte in dettaglio.

Nella planimetria riportata all'Allegato A) Elaborati grafici si riportano i rilievi aggiornati allo stato di fatto, eseguiti dalla scrivente.

Le differenze consistono in:

Al piano terra:

- Al posto del Wc-lavanderia autorizzato indicato nella planimetria catastale in realtà esiste una cucina,
- Il cucinino indicato nel sottoscala nella planimetria catastale in effetti non esiste, perché vi è un ripostiglio/sottoscala,
- Lievi differenze nelle altezze indicate che risultano inferiori alla norma di legge ad oggi, per quanto concerne le altezze minime negli ambienti abitativi. Nella planimetria

pag .39/75

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com



catastale era indicata un'altezza di 230 cm, che in realtà è 220 cm nella cottura e 226/219 cm nel soggiorno.

- Nota: Il balcone sorretto da due pilastri che compare al piano terra sul lato sinistro del fabbricato in effetti non è autorizzato, come specificato al Quesito 8) a cui si rimanda, pertanto dovrà essere rimosso dalla planimetria,

Al piano primo:

- Spostamento della porta di una delle due camere, che si colloca in realtà vicino al terrazzo e non ove indicato nella planimetria catastale,
- Lievi differenze nelle altezze indicate, che risultano inferiori alla norma di legge ad oggi per quanto concerne le altezze minime negli ambienti abitativi.
Nella planimetria catastale era indicata un'altezza di 260 cm, che in realtà è 252 cm in una camera e 252/255 cm nell'altra camera e nel bagno.
- Lievi differenze planimetriche dovute ad un rilievo datato , eseguito ad oggi dalla scrivente con strumentazione e maggior dettaglio,
- Nota: Il balcone sorretto da due pilastri che compare sul lato sinistro del fabbricato in effetti non è autorizzato, come specificato al Quesito 8) a cui si rimanda, pertanto dovrà essere rimosso dalla planimetria,

Al piano secondo:

- Lievi differenze nelle altezze indicate che risultano inferiori alla norma di legge ad oggi per quanto concerne le altezze minime negli ambienti abitativi,
Nella planimetria catastale l'altezza indicata era pari a 2.50 metri mentre in realtà è minore e pari a 2.36 metri.
- Lievi differenze planimetriche dovute ad un rilievo datato , eseguito ad oggi dalla scrivente con strumentazione e maggior dettaglio,
- Presenza di una tramezza nel servizio igienico, che non è indicata nella planimetria catastale,

Stante quanto precede, si relaziona che le rilevate differenze non possono essere ad oggi aggiornate dalla scrivente con una variazione catastale in quanto le opere in difformità rilevate dovranno essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di una pratica di sanatoria (di cui trattasi al successivo Quesito 8), solo al termine della quale potrà essere presentata la suddetta variazione catastale di aggiornamento, nella quale verrà aggiornata la distribuzione planimetrica dell'unità abitativa secondo i rilievi riportati all'Allegato A) Elaborati Grafici ed



eventualmente la relativa consistenza.

In questa planimetria dovrà anche essere indicato il cortile/area verde dell'unità che ad oggi non è rappresentato graficamente a catasto terreni.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, attualmente in Banca Dati dell'Agenzia del Territorio, viene riportata all'Allegato 5) e sotto riportata in estratto.



Foto 15: Estratto Planimetria catastale - pianta piano terra

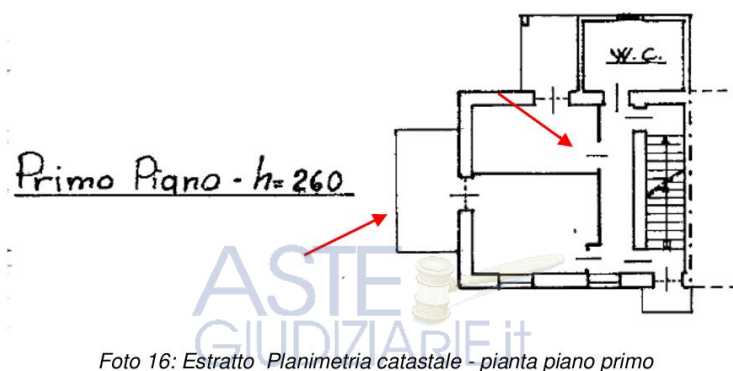


Foto 16: Estratto Planimetria catastale - pianta piano primo

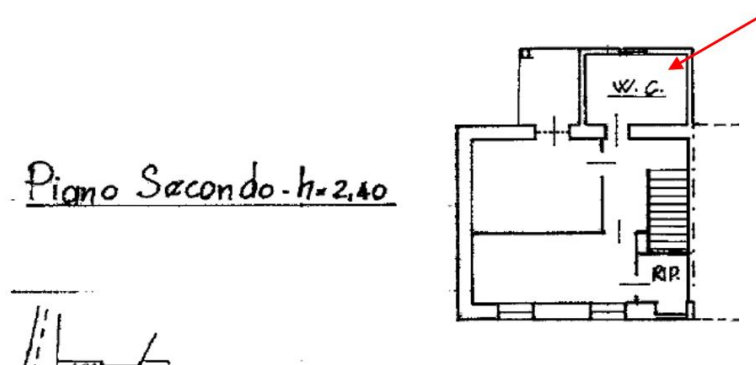


Foto 17: Estratto Planimetria catastale - pianta piano secondo



NCEU Foglio 1 part. 550 (C/2 Magazzini e locali di deposito)

Si rileva che la planimetria depositata in banca dati per l'unità immobiliare redatta in data 10/11/2005 prot. AT0101726, presenta le seguenti differenze rispetto allo stato di fatto rilevato:

Al piano terra

- Lieve spostamento del portone di ingresso rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale,

Al piano primo

- Lievi differenze nelle altezze indicate nella planimetria catastale rispetto a quanto in effetti rilevato,

Pertanto la planimetria catastale dovrà essere aggiornata al termine della pratica di sanatoria contestualmente alla variazione catastale Docfa da eseguirsi per il Fg. 1 part.292.

NCEU Foglio 1 part. 521 sub.1 (C/6 Rimesse ed autorimesse)

La planimetria depositata in banca dati per l'unità immobiliare,redatta in data 10/11/2005 prot. AT0101698 è sostanzialmente corretta, rispetto a quanto è ad oggi esistente, fatta eccezione per la dicitura "cortile" che non esiste in quella posizione in quanto trattasi di riva erbosa ed il cortile è sull'altro lato dell'unità immobiliare, anche se per le tematiche riportate in dettaglio al Quesito 8) tale unità immobiliare non è legittima urbanisticamente e pertanto dovrà essere rimesso in pristino l'originario stato di fatto con le relative rimozioni.

Per questa unità immobiliare si rimanda quindi alla sopracitata trattazione del Quesito 8) in merito alla verifica urbanistica.

Dopo le rimozioni dovrà essere aggiornata anche la situazione catastale di questa unità con l'eliminazione del manufatto, sia a catasto terreni, sia a catasto fabbricati.

Per il catasto terreni dovrà essere redatto un tipo mappale pe l'eliminazione della sagoma dei manufatti su mappa catastale ed a catasto fabbricati una variazione catastale Docfa per l'eliminazione dell'unità immobiliare.

A seguire dovrà essere presentato un aggiornamento culturale per l'area che ne risulterà dopo le rimozioni con relativo Foglio di Osservazioni.

Per i costi degli aggiornamenti catastali si rimanda alla tabella finale riportata a pagina 55 della relazione e nel riassunto finale riportato al Quesito 15) nella quale vengono dettagliati i costi per gli aggiornamenti.

pag .42/75

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15ecc2



**RISPOSTA AL QUESITO 7)***“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”;*

Dall'analisi del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Cassinasco (AT) , si apprende che i lotti oggetto di E.I. ricadono nelle seguenti zone di PRGC:

I) Aree Urbanistiche:

Foglio	Mappale	%	Zona di P.R.G.C.
1	291	100	Aree di tipo E - art. 19 N.T.A.
1	292	100	Aree di tipo E - art. 19 N.T.A.
I	450	100	Aree di tipo E - art. 19 N.T.A.
1	451	100	Aree di tipo E - art. 19 N.T.A.
1	521	100	Aree di tipo E- art. 19 N.T.A.
1	550	100	Aree di tipo E - art. 19 N.T.A.

II) Vincoli e Fasce di Rispetto:

Foglio	Mappale	%	Vincoli
1	291	99	Zone Boscate
1	291	100	Fascia di rispetto fluviale ex art. 29 L.R. 56/77 - art. 36 N.T.A.
1	291	100	Fascia di rispetto stradale (provinciale) - art. 36 N.T.A.
1	291	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
1	292	100	Fascia di rispetto fluviale ex art. 29 L.R. 56/77 - art. 36 N.T.A.

pag .43/75

arch. Alessandra Bodda
 piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
 cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com



Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15ecc2



1	292	100	Fascia di rispetto stradale (provinciale) - art. 36 N.T.A.
1	292	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
1	450	97	Zone Boscate
1	450	32	Fascia di rispetto fluviale ex art. 29 L.R. 56/77 - art. 36 N.T.A.
1	450	3	Fascia di rispetto stradale (provinciale) - art. 36 N.T.A.
1	450	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
1	451	16	Zone Boscate
1	451	69	Fascia di rispetto fluviale ex art. 29 L.R. 56/77 - art. 36 N.T.A.
1	451	82	Fascia di rispetto stradale (provinciale) - art. 36 N.T.A.
1	451	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
1	521	100	Fascia di rispetto fluviale ex art. 29 L.R. 56/77 - art. 36 N.T.A.
1	521	100	Fascia di rispetto stradale (provinciale) - art. 36 N.T.A.
1	521	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
1	550	100	Fascia di rispetto fluviale ex art. 29 L.R. 56/77 - art. 36 N.T.A.
1	550	33	Fascia di rispetto stradale (provinciale) - art. 36 N.T.A.
1	550	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989

III) Idoneità all'utilizzazione urbanistica:

Foglio	Mappale	%	Classificazione Geologica
--------	---------	---	---------------------------

pag .44/52

arch. Alessandra Bodda
 piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
 cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com



1	291	100	Classe II - art. 35 N.T.A.
1	292	100	Classe H - art. 35 N.T.A.
1	450	49	Classe III a 1 - art. 35 N.T.A.
1	450	51	Classe II - art. 35 N.T.A.

1	451	2	Classe III a 1 - art. 35 N.T.A.
1	451	98	Classe II - art. 35 N.T.A.
1	521	100	Classe II - art. 35 N.T.A.
1	550	100	Classe II - art. 35 N.T.A.

Si riporta integralmente il Certificato di Destinazione Urbanistica all'Allegato 9).

Il suddetto certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio se non interverranno modificazioni degli strumenti urbanistici.

Si riportano anche gli estratti planimetrici del PRGC e gli articoli delle norme tecniche di attuazione all'Allegato 3) della relazione tecnica di stima.

pag .45/52

ASTE
GIUDIZIARIE.it

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15ecc2



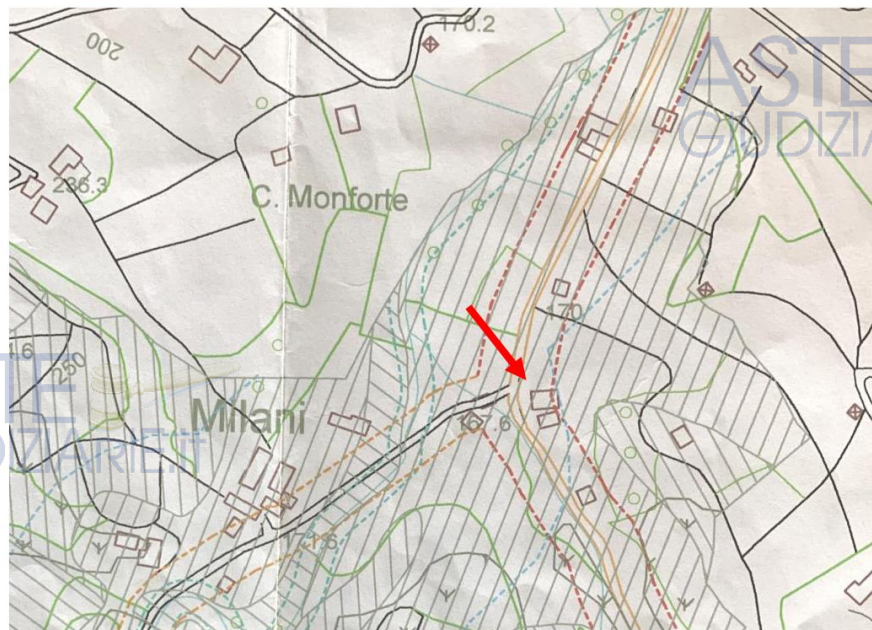


Foto 18 : Estratto planimetria PRGC Comune di Cassinasco



Foto 19 : Legenda PRGC Comune di Cassinasco



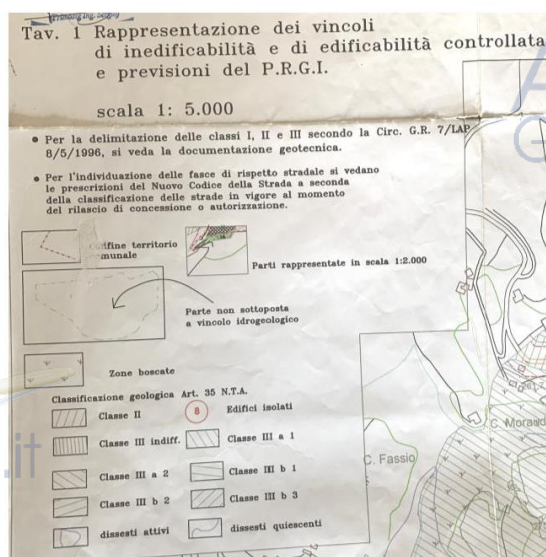


Foto 20 : Legenda PRGC Comune di Cassinasco - dettaglio



RISPOSTA AL QUESITO 8)

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

PREMESSA – RICERCHE DOCUMENTALI

Dalla ricerca di archivio effettuata presso il Comune di Cassinasco e dai documenti forniti in seguito a richiesta di accesso agli atti del 14/07/2023 è emerso che il fabbricato a destinazione residenziale (NCEU Foglio 1 part.292) è di vecchia costruzione, edificato presumibilmente nel '900 senza presentazione di pratica edilizia ed è stato oggetto negli anni successivi alla sua edificazione, delle seguenti pratiche edilizie, reperite dal Comune di Cassinasco negli Archivi Comunali:

1. Permesso per Riparazione del tetto del 15/07/1982 presentato con prot.832 del 18.06.1982;
2. Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia n.27 del 20.10.1982 con domanda presentata il 30.09.1982 per ristrutturazione e completamento di fabbricato;
3. Permesso per Costruzione di balcone del 26/10/1982 presentato con prot.1447 del 26.10.1982;
4. DIA Denuncia di Inizio Attività pratica prot.2803 del 21.12.2000 Per recinzione in rete metallica ed interrimento vasca serbatoio GPL;

Non sono state invece rinvenute pratiche edilizie per le altre unità immobiliari oggetto di procedura, NCEU Foglio 1 part. 550 (C/2 magazzini e locali di deposito) e NCEU Foglio 1 part. 521 sub. 1 (C/6 rimesse ed autorimesse).

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Non sono stati rinvenuti certificati di agibilità per nessuna unità immobiliare oggetto di procedura, secondo la ricerca effettuata dagli uffici comunali.

pag .48/52

ASTE
GIUDIZIARIE.it

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15ecc2



ANALISI DELLA CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI

Si riporta a seguire l'analisi della conformità urbanistica distinta per le diverse unità immobiliari oggetto di procedura.

Foglio 1 particella 292 (A/3 unità abitativa residenziale)

Dall'analisi di tutta la documentazione reperita e dal colloquio con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico geom. Xxxxxx del 21.10.23 è emerso che l'ultimo precedente edilizio sul quale basarsi per effettuare la verifica di conformità urbanistica del fabbricato residenziale (NCEU Fg. 1 part. 292) è la **Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia n.27 del 20.10.1982** presentata il 30.09.1982 per "ristrutturazione e completamento di fabbricato", in quanto trattasi dell'unico precedente edilizio nel quale compaiono le planimetrie del fabbricato, poiché le due ulteriori istanze trattano di piccoli interventi (riparazione di tetto ed istanza su balcone senza planimetrie ed elaborati chiarificatori).

Si precisa che nella Concessione 27/1982 la costruzione di terrazzo sul lato ovest del fabbricato NON viene concessa "in quanto non viene osservata la prescritta distanza dalla prospiciente strada comunale", ma viene concessa unicamente la costruzione dei servizi igienici.

Si rileva inoltre che a proposito del balcone, in una successiva istanza, veniva richiesta autorizzazione per un balcone a sporto, senza pilastri sottostanti e di dimensioni minori di quanto in effetti realizzato con il terrazzo.

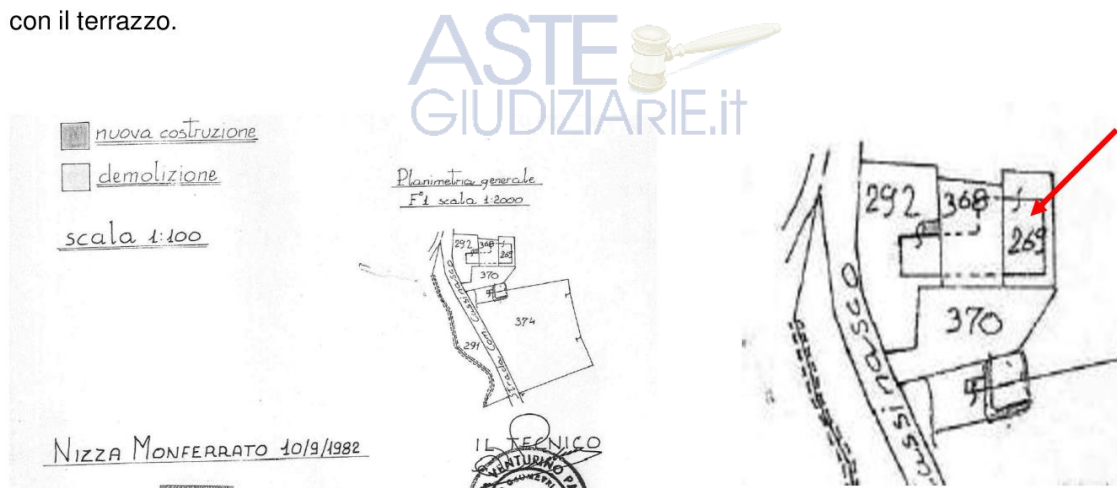


Foto 20 : Estratto Concessione 27/1982

pag .49/52

arch. Alessandra Bodda
 piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
 cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com



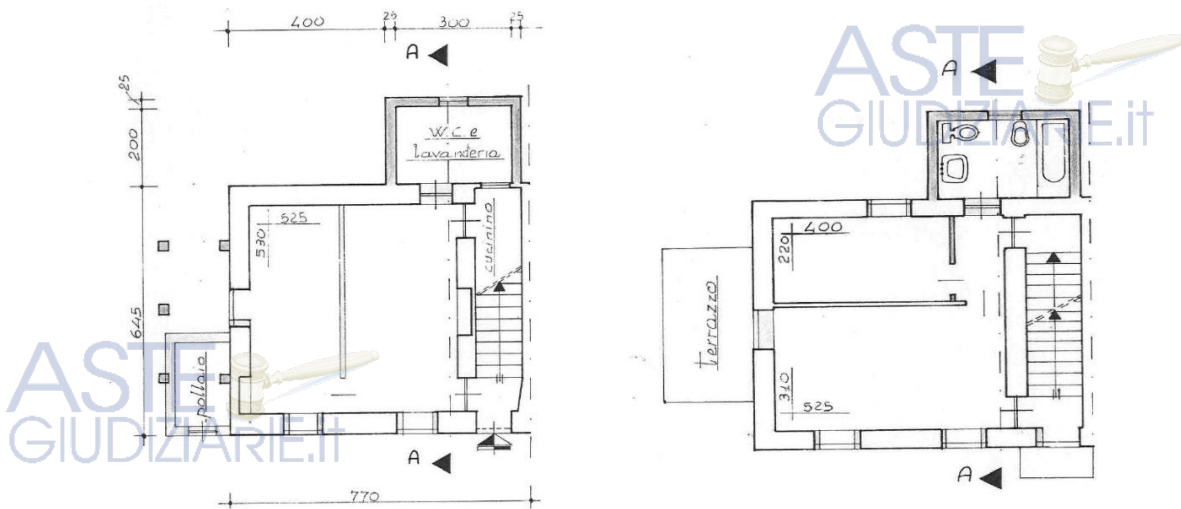


Foto 21 : Estratto Concessione 27/1982 Piante ai vari piani

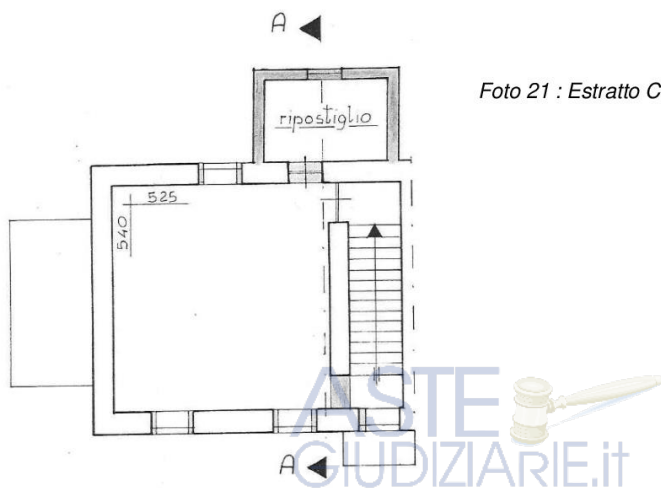


Foto 22 : Estratto Concessione 27/1982 Prospetti



Dalla lettura della Concessione urbanistica edilizia n.27/1982 e dal confronto con il rilievo dello stato di fatto eseguito in sito, emergono le seguenti difformità per quanto riguarda il **fabbricato residenziale individuato dal Foglio 1 particella 292:**

Al piano terra

- 1) Al posto del Wc-lavanderia autorizzato indicato nella Concessione 27/1982 in realtà esiste una cucina,
- 2) Il cucinino indicato nel sottoscala della Concessione 27/1982 non esiste, perché vi è un ripostiglio/sottoscala,
- 3) Esiste sul lato sinistro del fabbricato un balcone sorretto da due pilastri che non era stato autorizzato con la Concessione 27/1982, che compare al piano terra come spazio coperto fra i due pilastri esistenti,
- 4) Lievi differenze nelle altezze indicate, che risultano inferiori alla norma di legge ad oggi per quanto concerne le altezze minime negli ambienti abitativi. Nel progetto autorizzato era indicata un'altezza di 230 cm che in realtà è 220 cm nella cottura e 226/219 cm nel soggiorno.
- 5) Presenza di centrale termica sul retro del fabbricato che non è autorizzata e non viene indicata in nessun progetto,

Al piano primo

- 6) Esiste sul lato sinistro del fabbricato un balcone sorretto da due pilastri, che non era stato autorizzato con la Concessione 27/1982,
- 7) Esiste un terrazzo sul prospetto posteriore del fabbricato, che non è autorizzato con alcuna pratica edilizia,
- 8) Lievi differenze nelle altezze indicate che risultano inferiori alla norma di legge ad oggi per quanto concerne le altezze minime negli ambienti abitativi. Nel progetto autorizzato era indicata un'altezza di 260 cm, che in realtà è 252cm in una camera e 252/255 cm nell'altra camera e nel bagno.

Al piano secondo

- 9) Esiste un terrazzo sul prospetto posteriore del fabbricato che non è autorizzato con alcuna pratica edilizia,
- 10) Lievi differenze nelle altezze indicate, che risultano inferiori alla norma di legge ad oggi, per quanto concerne le altezze minime negli ambienti abitativi,
Nel progetto autorizzato l'altezza indicata era pari a 2.50 metri mentre in realtà è minore e pari a 2.36 metri.
- 11) Eliminazione sul fronte principale di un balcone che compariva nella Concessione 27/1982,

pag .51/52

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15ecc82



12) Al posto del Ripostiglio autorizzato indicato nella Concessione 27/1982 in realtà esiste ad oggi un bagno,

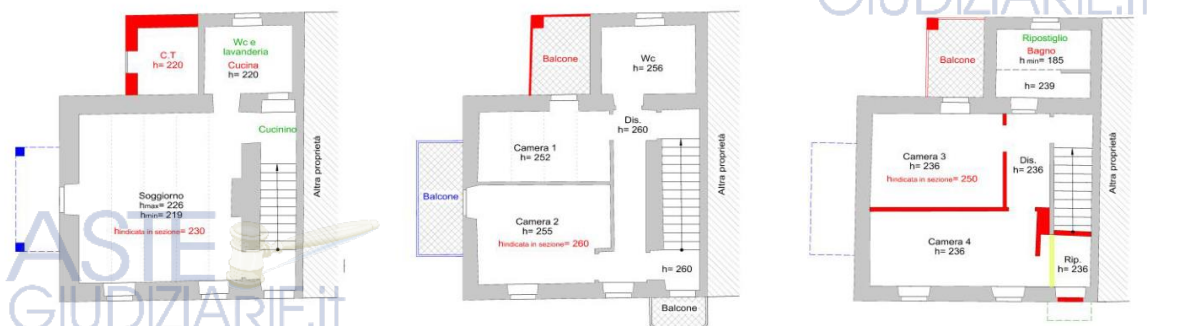


Foto 23 : Tavola di confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato con Concessione 27/1982, in blu il terrazzo non autorizzato come da Concessione richiesta e non autorizzabile in sanatoria

Considerate le difformità indicate in elenco, il tecnico comunale geom. Xxxxxx indica che alcune delle sopraindicate difformità sono sanabili con la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria mentre non è in alcun modo sanabile il terrazzo con sottostante pilastratura esistente dal lato della strada comunale, che non era stato autorizzato nella Concessione 27/1982 e che è stato costruito nonostante la mancata autorizzazione, in quanto trattasi di manufatto costruito in fascia di rispetto stradale dei 20 metri, entro la quale non è possibile costruire alcun manufatto.

Pertanto riassumendo quanto indicato dal Tecnico Comunale, risultano sanabili della particella 292 del Foglio 1 con la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria:

- ✓ La centrale termica al piano terra, in quanto è un locale tecnico costruito dietro al filo esterno verso strada del fabbricato già esistente,
- ✓ I balconi sui due piani sul prospetto su retro,
- ✓ Il bagno esistente al secondo piano al posto del ripostiglio,
- ✓ Le tramezzature esistenti al secondo piano di divisione fra camera 3 e camera 4,
- ✓ Le lievi differenze planimetriche esistenti,
- ✓ Le differenze rilevate nelle altezze indicate , anche se si specifica che le altezze dei locali sono comunque inferiori alla normativa di Legge ad oggi,

Non risulta invece sanabile ed è oggetto di rimozione e rimessa in pristino:

- ✓ Il balcone sorretto dai due pilastri sul lato sinistro del fabbricato ed evidenziato nella planimetria che segue in blu Foto 23), in quanto di tale opera era stata richiesta



autorizzazione con la Concessione 27/1982 e tale autorizzazione non era stata concessa, in quanto trattasi di opera in fascia di rispetto stradale di inedificabilità.

La scrivente rileva che essendo il fabbricato in fascia rispetto fluviale art.36 dal Rio Milani, potrà essere richiesto dal Comune un ulteriore accertamento di compatibilità paesaggistica per quanto riguarda le difformità di facciata ed in particolare per i due balconi esistenti sul fronte nord con relativa centrale termica, con annesse spese ed oneri e rispetto dell'esito dell'accertamento per la conservazione delle opere, anche se durante l'appuntamento con l'ufficio tecnico tale incumbente non è stato richiesto dal Tecnico comunale.

Foglio 1 particella 550 C/2 (magazzino/deposito)

Di questa unità immobiliare non sono stati rinvenuti precedenti edilizi secondo la ricerca effettuata dagli uffici comunali.

La scrivente per verificare la data di costruzione di questa parte di fabbricato e verificare la sua legittimità ha effettuato la ricerca della mappa di impianto catastale, dalla quale è emerso che questa porzione di fabbricato era già esistente all'anno 1930, che è l'anno di redazione della mappa che viene sotto riportata, nella quale è chiaramente già presente.



Foto: Estratto mappa di impianto catastale

Pertanto essendo l'unità immobiliare esistente già da tal data e poiché dall'esame visivo sul posto eseguito dalla CTU non si evidenziano modifiche sulla struttura, che è ancora in mattone pieno con tetto in legno datato ed ammalorato, tale unità immobiliare può ritenersi legittima.

Foglio 1 particella 521 sub. 1 C/6 (rimessa/autorimessa)

In merito a questa unità immobiliare, che consta di un'autorimessa e locale di sgombero adiacente non sono state reperite dagli Uffici Comunali di Cassinasco pratiche edilizie, che ne autorizzino in

pag .53/52

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com



alcun modo la costruzione.

Il tecnico Comunale geom. Xxxxxx , dall'analisi delle norme e del certificato di destinazione urbanistica che rileva che la particella 521 è in fascia di rispetto stradale di 20 metri, riferisce che tali costruzioni non sono legittime ed autorizzabili e quindi neanche sanabili, in quanto nella fascia di rispetto dei 20 metri dalla strada, ai sensi dell'attuale normativa di PRGC non è possibile costruire nessun fabbricato e/o tettoia.

Tali manufatti dovranno pertanto essere rimossi, come anche la tettoia di ricovero animali realizzata con griglia e copertura a confine e stretta vicinanza con la strada comunale.



CONCLUSIONI

Analizzata la tipologia delle difformità descritte in dettaglio nell'elenco a pagina 51 ed in seguito a confronto con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale geom. Xxxxxx, si relaziona che le opere in difformità rilevate dovranno essere regolarizzate con la presentazione di un complessivo Permesso di Costruire in sanatoria, che tratterà in maniera unitaria tutte le unità immobiliari oggetto del compendio immobiliare, in modo da sanare le difformità presenti sia nell'unità immobiliare a destinazione residenziale (Fg.1 part. 292), sia in quella a destinazione magazzino/deposito (Fg.1 part.550).

Si escludono l'unità immobiliare a destinazione autorimessa (Fg.1 part. 521 sub.1) ed il balcone sul lato est sorretto da pilastri, che dovranno essere rimossi come già specificato per le motivazioni precedentemente chiarite.

La scrivente precisa però che, considerato lo stato dell'immobile e dei suoi impianti, che presumibilmente lo renderanno oggetto di lavori di adeguamento/ristrutturazione per renderlo rispondente alla norma, il fabbricato potrà essere oggetto presumibilmente anche di un diverso progetto, pertanto per questa motivazione la pratica di sanatoria dovrà essere preventivamente discussa con gli uffici comunali per le eventuali opere di completamento.

La scrivente ha valutato quindi a seguire i costi presunti allo stato di fatto ad oggi ma si segnala che sarà indispensabile che il progetto venga rivisto in base alla normativa vigente al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

Tale controllo eseguito al momento dell'effettiva presentazione della pratica, potrà portare a dei costi in parte diversi da quanto ad oggi ipotizzato in base allo stato di fatto.

pag .54/52

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com



Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15ecc2



COSTI DELLA SANATORIA/AGIBILITA'

Nella tabella a seguire vengono riportati i costi ipotizzati per il Permesso di Costruire in sanatoria per le opere in difformità, così come definito con il Tecnico Comunale, che verranno dedotti dal valore complessivo di stima, precisando che il Permesso di Costruire in sanatoria può riguardare in un'unica istanza, sia l'unità residenziale (Fg.1 part. 292), che il magazzino (Fg.1 part. 550).

Nella tabella a seguire vengono riportati anche i costi per l'eliminazione dell'autorimessa (Fg.1 part. 521 sub.1) a catasto con i relativi aggiornamenti catastali.

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

In riferimento all'agibilità, si relaziona che ad oggi l'immobile a destinazione residenziale ne è sprovvisto e se verranno eseguiti lavori di ristrutturazione ed adeguamento, al termine dei lavori dovrà essere presentata la relativa richiesta (segnalazione certificata di agibilità) con presentazione di tutti i certificati di conformità degli impianti realizzati, nonché dovranno essere presentate le verifiche ed i collaudi strutturali delle nuove solette, di cui non sono state rinvenute tracce di progettazione e/o denunce e della struttura esistente. I diritti di segreteria per nuova istanza di SCA per agibilità ammontano a circa 50 euro, a cui si aggiungono i costi per la parcella del professionista, le certificazioni di conformità degli impianti, la relazione di idoneità statica ed i collaudi strutturali (escluse eventuali messe a norma).

Importo spese presunte da sostenersi per pratiche edilizie e catastali ed oneri		
Pagamento diritti di segreteria per presentazione Permesso di Costruire in sanatoria	116,00	euro
n.2 Marche da bollo per presentazione Permesso Costruire in sanatoria (16 euro x 2)	32,00	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione Permesso di Costruire in sanatoria	2.000,00	euro
Costo costruzione da versarsi per PDC in sanatoria per centrale termica e sovrastanti balconi (importo presunto su computo metrico x 5% x 2 da determinarsi con dettaglio dagli Uffici alla presentazione dell'istanza)	1.000,00	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione agibilità finale (** possibile solo con lavori di adeguamento)	500,00	euro
Pagamento diritti di segreteria per presentazione S.C.A agibilità (** possibile solo con lavori di adeguamento)	50,00	euro
n. 2 Marche da bollo per presentazione SCA agibilità (16 euro x 2)	32,00	euro
Pratica strutturale tardiva a sanatoria con relazione comportamento strutturale dell'edificio per solette rifatte (esclusi eventuali lavori, rinforzi, etc. se dovessero essere necessari)	1.500,00	euro
Variazione catastale aggiornamento Docfa (n.2 subalterni Fg.1 part.292 e Fg.1 part.550) dopo PDC sanatoria	800,00	euro
Diritti di segreteria per presentazione Docfa (n.2 subalterni Fg.1 part.292 e Fg.1 part.550)	100,00	euro
Tipo mappale e pratiche catastali per correzione immobili in mappa che sono da demolire (Fg. 1 part. 521 sub.1) come da Quesito 8) e quindi da togliere sia a catasto terreni, sia a catasto fabbricati con tipo mappale, Docfa per eliminazione e relativa variazione colturale sulla particella risultante (parcella e diritti catastali)	1.500,00	euro
Spese per rimozioni dei manufatti non autorizzati sulla particella 521 del Fg.1 (vedere Quesito 8)	1.000,00	euro
TOTALE presunto	8.630,00	euro
TOTALE presunto arrotondato	9.000,00	euro
<i>Per i motivi riportati in perizia al Quesito 8), le cifre sopra riportate sono indicative ed ipotizzate con colloquio con tecnico comunale. Si precisa che tali importi potrebbero subire aumenti e variazioni. L'importo definitivo da versarsi potrà essere determinato solo all'atto di presentazione del Permesso di Costruire in sanatoria, nell'ambito della quale il Comune determinerà gli oneri/costo costruzione ai sensi della vigente normativa al momento dell'effettiva presentazione della pratica da parte del progettista, anche in funzione delle eventuali opere di ristrutturazione e/o adeguamento. - Sono escluse dalla tabella le spese per eventuali messe a norma.</i>		

pag .55/52

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com



RISPOSTA AL QUESITO 9)

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

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono:

- NCEU Fg 1 part. 292; cat.A/3, di vani 7, rendita di Euro 166,30.
- NCEU Fg 1 part. 550; cat.C/2, di mq. 64, rendita di Euro 82,63.
 - NCEU Fg 1 part. 521 sub 1; p. T, cat.C/6, classe 1, di mq. 41, rendita di Euro 61,41.
 - NCT Fg 1 part. 291; vigneto, classe 2, di Are 8, R.D. Euro 6,40, R.A. Euro 6,40.
 - NCT Fg 1 part. 450; vigneto, classe 2, di Are 7 Ca 16, R.D. Euro 5,73, R.A. Euro 5,73.
 - NCT Fg 1 par. 451; vigneto, classe 2, di Are 20 Ca 44, R.D. Euro 16,36, R.A. Euro 16,36

Trattasi di beni strettamente correlati in quanto sono situati tutti nelle vicinanze.

Si ritiene che essi siano difficilmente vendibili separatamente in quanto i terreni sono di scarso valore e non hanno una facile commerciabilità di vendita se venduti separatamente dall'unità immobiliare principale, pertanto la scrivente ritiene opportuno definire un unico lotto.

Verranno indicati comunque dalla scrivente i valori di mercato delle varie unità con voci distinte per eventuali valutazioni su questa tematica.

RISPOSTA AL QUESITO 10)

“Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078”;

pag .56/52

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono di proprietà ad oggi per la quota di 1/2 del Sig. Xxxxxxx xxxxxx e per la quota di 1/2 della Sig.ra Xxxxxxx xxxxxx, coniugati in data 03/09/2005 in regime di comunione dei beni.

Pertanto i beni oggetto di procedura sono stati complessivamente pignorati per intero.

Come indicato al Quesito 4) a pagina 37 a cui si rimanda , i beni secondo la separazione consensuale dei coniugi omologata con Decreto di omologazione RG 2957/2011 Cron. 1679/2012 del 08/03/2012, avrebbero dovuto essere entro la data del 31.12.2012 tutti di proprietà del Sig. Xxxxxxx xxxxxx, in quanto come indicato nelle condizioni di separazione avrebbe dovuto essere stipulato un atto notarile per il trasferimento della proprietà entro tal data.

Per i beni in esame non è necessaria la divisione in lotti, per le specificità descritte in risposta al precedente Quesito 9).

RISPOSTA AL QUESITO 11)

“Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”;

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 01/08/2023, è emerso che non esistono contratti di locazione registrati per i beni oggetto di procedura.

In seguito al sopralluogo è emerso che l'unità immobiliare residenziale identificata al Fg. 1 part. 292 è ad oggi abitata dal Sig. Xxxxxxx xxxxxx.

RISPOSTA AL QUESITO 12)

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

pag .57/52

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15ecc42



Come riferito dal Sig. Xxxxxxx xxxxxx durante il sopralluogo eseguito , l'unità immobiliare a destinazione residenziale (identificata al NCEU Comune Cassinasco Fg. 1 part.292) è abitata dallo stesso Sig. Xxxxxxx .

Si rileva che nelle condizioni del verbale di separazione riportato integralmente all'Allegato E) che la casa coniugale veniva assegnata al Sig. Xxxxxxx :

“ La casa coniugale sita in Cassinasco Reg. Garlavasca n.115, di proprietà comune dei coniugi, viene assegnata al marito e verrà trasferita in proprietà esclusiva del marito con successivo atto notarile da stipularsi entro il 31.12.2012.

Il prezzo da corrispondere alla moglie quale corrispettivo della vendita della quota del 50% dell'immobile sarà determinato al momento della compravendita con stima affidata ad un tecnico scelto di comune accordo fra le parti, e sarà pari al 50% del valore dell'immobile detratto il valore residuo del mutuo contratto con Xxxxxxxxxx xxxxxx.

Il Sig. Xxxxxxx xxxxxx si accolla fin da ora il pagamento delle rate residue del mutuo suddetto impegnandosi a tenere indenne la moglie Xxxxxxx xxxxxx da qualsiasi richiesta di pagamento venga ad ella formulate da Xxxxxxxxxx xxxxxx per il mutuo e/o per qualsivoglia spese connesse con il mutuo stesso”.

L'atto notarile sopracitato non risulta che sia mai stato stipulato dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente e secondo la Dichiarazione Notarile redatta dal Notaio Xxxxx riportata a pagina 9)

Il verbale di separazione viene riportato integralmente all'Allegato E).



RISPOSTA AL QUESITO 13)

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

Si riportano a seguire le prescrizioni di piano ed i vincoli esistenti per i lotti oggetto di esecuzione immobiliare:

pag .58/52



arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com



I) Aree Urbanistiche:

Foglio	Mappale	%	Zona di P.R.G.C.
1	291	100	Aree di tipo E - art. 19 N.T.A.
1	292	100	Aree di tipo E - art. 19 N.T.A.
I	450	100	Aree di tipo E - art. 19 N.T.A.
1	451	100	Aree di tipo E - art. 19 N.T.A.
1	521	100	Aree di tipo E- art. 19 N.T.A.
1	550	100	Aree di tipo E - art. 19 N.T.A.

II) Vincoli e Fasce di Rispetto:

Foglio	Mappale	%	Vincoli
1	291	99	Zone Boscate
1	291	100	Fascia di rispetto fluviale ex art. 29 L.R. 56/77 - art. 36 N.T.A.
1	291	100	Fascia di rispetto stradale (provinciale) - art. 36 N.T.A.
1	291	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
1	292	100	Fascia di rispetto fluviale ex art. 29 L.R. 56/77 - art. 36 N.T.A.

pag .59/52

arch. Alessandra Bodda
 piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
 cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15ecc2



1	292	100	Fascia di rispetto stradale (provinciale) - art. 36 N.T.A.
1	292	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
1	450	97	Zone Boscate
1	450	32	Fascia di rispetto fluviale ex art. 29 L.R. 56/77 - art. 36 N.T.A.
1	450	3	Fascia di rispetto stradale (provinciale) - art. 36 N.T.A.
1	450	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
1	451	16	Zone Boscate
1	451	69	Fascia di rispetto fluviale ex art. 29 L.R. 56/77 - art. 36 N.T.A.
1	451	82	Fascia di rispetto stradale (provinciale) - art. 36 N.T.A.
1	451	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
1	521	100	Fascia di rispetto fluviale ex art. 29 L.R. 56/77 - art. 36 N.T.A.
1	521	100	Fascia di rispetto stradale (provinciale) - art. 36 N.T.A.
1	521	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
1	550	100	Fascia di rispetto fluviale ex art. 29 L.R. 56/77 - art. 36 N.T.A.
1	550	33	Fascia di rispetto stradale (provinciale) - art. 36 N.T.A.
1	550	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989

III) Idoneità all'utilizzazione urbanistica:

Foglio	Mappale	%	Classificazione Geologica
1	291	100	Classe II - art. 35 N.T.A.

pag .60/75



1	292	100	Classe H - art. 35 N.T.A.
1	450	49	Classe III a 1 - art. 35 N.T.A.
1	450	51	Classe II - art. 35 N.T.A.

I	451	2	Classe III a 1 - art. 35 N.T.A.
1	451	98	Classe II - art. 35 N.T.A.
1	521	100	Classe II - art. 35 N.T.A.
1	550	100	Classe II - art. 35 N.T.A.

Non ricorre la casistica condominiale in quanto trattasi di compendio immobiliare composto da un'unità abitativa residenziale unifamiliare (NCEU Fg 1 part. 292; cat. A/3), un'unità immobiliare a destinazione "magazzino e deposito" (NCEU Fg 1 part. 550 cat. C/2), un'unità immobiliare a destinazione "rimesse, autorimessa" (NCEU Fg 1 part. 521 sub.1 cat. C/6) e tre terreni.

RISPOSTA AL QUESITO 14)

"Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato";

Il pignoramento e la relativa esecuzione immobiliare di cui si tratta ha per oggetto un'unità immobiliare residenziale unifamiliare (Foglio 1 part. 292) con due unità immobiliari correlate, un deposito/magazzino (Foglio 1 part. 550) ed un'autorimessa con locale di sgombero (Foglio 1 part. 521 sub.1), con tre terreni limitrofi, pertanto non ricorre la casistica condominiale.

Non sono stati rilevati procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati successivi all'Atto di pignoramento 2852/2022 del 18/08/2022 trascritto in data 10/10/2022 presso l'Agenzia del Territorio di Asti Reg. gen. 4503 Reg. part. 3662.

pag .61/75

ASTE
GIUDIZIARIE.it

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15eccca2





RISPOSTA AL QUESITO 15)

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

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

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

Le superfici commerciali che compaiono nelle valutazioni a seguire sono state determinate in risposta al Quesito 3).

Determinazione dei valori delle unità immobiliari in Regione Garlasca n.115, Cassinasco (AT)

NCEU Fg.1 part.292 (A/3) , NCEU Fg.1 part. 550 (C/2) e NCEU Fg. 1 part. 521 sub.1 (C/6)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL’UNITA’ ABITATIVA FG. 1 PART. 292 (A/3)

Il valore dell’unità immobiliare è stato calcolato con il metodo sintetico comparativo svolgendo approfondite indagini sul mercato immobiliare locale presso agenzie e consultando i valori riportati dall' *“Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio O.M.”* ed i valori raccolti dal Borsino

pag .62/75



arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com



Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15eccaz2



immobiliare per immobili con la medesima destinazione e siti nell'area limitrofa.

Per quanto riguarda i dati disponibili presso le banche dati si rileva che l'O.M.I Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta la zona extraurbana/zona rurale di Cassinasco (anno 2023- semestre 1):

- per abitazioni civili in condizioni normali, un valore minimo di 295 euro/mq ed un valore massimo di 440 euro/mq – valore medio di 367 euro/mq.
- per ville e villini in condizioni normali, un valore minimo di 455 euro/mq ed un valore massimo di 650 euro/mq.

Il Borsino immobiliare riporta:

- per le abitazioni civili in buono stato, un valore minimo di 219 euro/mq per ubicazione in 2° fascia di minor pregio ed un valore massimo di 552 euro/mq per ubicazione in 1° fascia di maggior pregio.
- per magazzini, un valore minimo di 118 euro/mq ed un valore massimo di 227 euro/mq.
- per laboratori, un valore minimo di 154 euro/mq ed un valore massimo di 288 euro/mq.
- per capannoni tipici, un valore minimo di 109 euro/mq ed un valore massimo di 218 euro/mq.
- per box auto&autorimesse, un valore minimo di 142 euro/mq ed un valore massimo di 227 euro/mq.
- per posti auto coperti un valore minimo di 116 euro/mq ed un valore massimo di 154 euro/mq.
- per posti auto scoperti un valore minimo di 66 euro/mq ed un valore massimo di 104 euro/mq.



Foto 21: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I



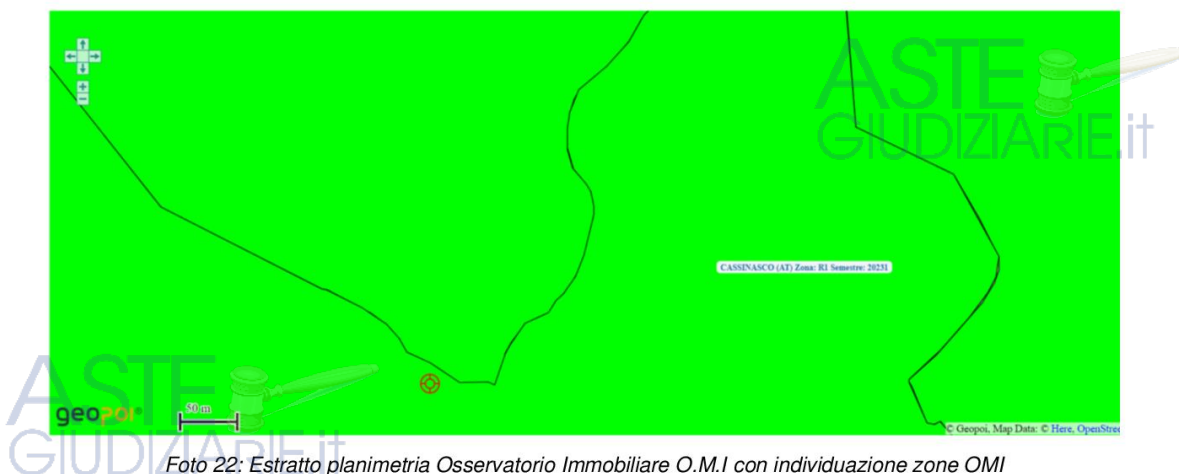


Foto 22: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I con individuazione zone OMI

TABELLA VALORI OMI (interrogazione banca dati del 23.10.23)

OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO O.M.I (anno 2023- semestre 1)
Provincia: ASTI Comune: Cassinasco Fascia/zona: Extraurbana/rurale Codice di zona: R1 Microzona catastale n.0 Tipologia prevalente: / Destinazione: /

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	295	440	L	1	1,1	L
Ville e villini	NORMALE	455	650	L	1,4	1,9	L
Box	NORMALE	No dati	No dati		No dati	No dati	

TABELLA: Valori di riferimento dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I

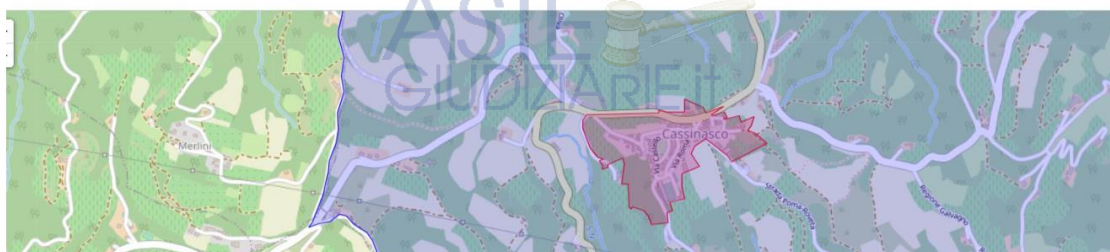


Foto 23: Estratto planimetria Borsino Immobiliare



Foto 24: Estratto planimetria Borsino Immobiliare con individuazione dei beni in zona classificata come "rurale"



TABELLA VALORI BORSINO (interrogazione del 23.10.2023)

BORSINO IMMOBILIARE		
Zona: ZONA RURALE – quotazioni per destinazione residenziale		
Abitazioni in stabili di 1° fascia		
Valore minimo Euro 339	Valore medio Euro 445	Valore massimo Euro 552
Abitazioni in stabili di fascia media		
Valore minimo Euro 258	Valore medio Euro 344	Valore massimo Euro 431
Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Valore minimo Euro 219	Valore medio Euro 262	Valore massimo Euro 305
Valore minimo Euro 413	Valore medio Euro 523	Valore massimo Euro 633

TABELLA: Valori di riferimento del Borsino Immobiliare per "Zona rurale" di Cassinasco

BORSINO IMMOBILIARE		
Zona: ZONA RURALE – quotazioni per destinazione non residenziale		
Magazzini		
Valore minimo Euro 118	Valore medio Euro 172	Valore massimo Euro 227
Laboratori		
Valore minimo Euro 154	Valore medio Euro 221	Valore massimo Euro 288
Capannoni tipici		
Valore minimo Euro 109	Valore medio Euro 163	Valore massimo Euro 218
Box auto ed autorimesse		
Valore minimo Euro 142	Valore medio Euro 184	Valore massimo Euro 227
Posti auto coperti		
Valore minimo Euro 116	Valore medio Euro 135	Valore massimo Euro 154
Posti auto coperti		
Valore minimo Euro 66	Valore medio Euro 85	Valore massimo Euro 104

Per procedere alla corretta valutazione dei beni la scrivente ha provveduto a raccogliere tutti i dati reperibili per conoscere la situazione di mercato nell'area di riferimento.

Per quanto concerne la situazione di mercato generale, si rileva che essa è influenzata dalla situazione economica generale, come confermato dalla ricerca che è stata eseguita presso agenzie immobiliari locali al fine di verificare i valori di transazione aggiornati e conoscere l'andamento delle vendite locali nella zona.

Da questa analisi è emersa la tendenza alla diminuzione del valore degli immobili di fascia di minor pregio, in quanto gli immobili in fascia di lusso mantengono con maggior forza il loro valore commerciale.

Cio' è stato fatto al fine di reperire gli immobili comparabili da considerare nella valutazione del bene. Per ulteriore confronto è stata poi effettuata un'analisi anche degli immobili di simile tipologia ad oggi attualmente posti in vendita.

Tali cifre non sono state considerate come direttamente comparabili, perché costituiscono prezzo di richiesta e non di transazione, ma costituiscono comunque riferimenti importanti per la determinazione del trend di mercato e del più corretto valore al metro quadrato.

Sono poi state considerate tutte le caratteristiche specifiche del bene, ponderate ciascuna nella

pag .65/75



determinazione del valore ed in particolare:

- 1) Stato dell'immobile che si presenta ad oggi come un'unità immobiliare con impianti da verificare e con lavori di manutenzione da eseguire;
- 2) Accessibilità e collocazione in posizione periferica (area agricola) nella zona compresa fra il Comune di Cassinasco e Canelli,
- 3) Caratteristiche dei locali che presentano un'altezza inferiore ai minimi di legge.
Sebbene si tratti di un immobile esistente, le caratteristiche di confort sono inferiori rispetto ad immobili con minimi di legge rispettati per quanto concerne altezze minime e requisiti aeroilluminanti,
- 4) Unità immobiliare collocata su 4 piani fuori terra con scala interna a forte pendenza,
- 5) Mancanza di allaccio alla rete idrica pubblica, come dichiarato dal Proprietario,
- 6) Mancanza di allaccio alla fognatura pubblica con presenza di vasca Imhoff,
- 7) Mancanza di allaccio alla rete gas metano,
- 8) Passaggio in cortile interno , con diritto alla corte ma di altra proprietà,
- 9) Presenza di manufatti da rimuovere come indicato in dettaglio al Quesito 8),
- 10) Condizione di mercato attuale, con valori in calo per la situazione economica ed energetica;
- 11) Materiali di costruzione e finiture di bassa qualità,
- 12) Struttura che, visto lo stato del paramento murario con crepe evidenti sulle pareti verticali del disimpegno a lato della scala e fessurazione importante nel soffitto del bagno all'ultimo piano, necessita di lavori di rinforzo in talune parti e verifica strutturale;
- 13) Fenomeni di umidità ed infiltrazioni da risolvere nelle murature perimetrali;

Le considerazioni sopra esposte e le ponderazioni di tutti i valori e delle caratteristiche sopra specificate hanno determinato un valore di 400 euro al metro quadrato, che deriva dalla media dei valori dell'OMI e dei Borsini immobiliari per area periferica agricola del Comune di Cassinasco, al quale è stato applicato un coefficiente di decremento di 0,20 per le opere da eseguirsi per ripristini della situazione autorizzata e stato dell'immobile (impianti e finiture) ed un coefficiente di decremento di 0.05 per la situazione di mercato con calo stimato dei valori di mercato reali rispetto ai valori in banche dati e deprezzamento per la mancanza di collegamento alle reti (idrica, fognatura, metano). Il valore al metro quadrato dei beni in area periferica di Cassinasco è risultato non alto e si attesta su un minimo di 295 euro/mq ad un massimo di 440 euro/mq (medio 367 euro/mq) per l'OMI ed un minimo di 219 euro/mq e massimo di 552 euro/mq per il Borsino (medio 385 euro/mq).

pag .66/75

ASTE
GIUDIZIARIE.it

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15eeca2



Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima dell'unità abitativa Fg.1 part. 292 (A/3)			
Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Unità abitativa (fg.1 part.292)	169	400	euro 67.600,00

Valore unità abitativa (in buone condizioni abitabili)	euro	67.600,00	-
A dedurre coefficiente correttivo adeguamento (0,20) per opere da eseguirsi per ripristini stato fatto autorizzato e stato immobile (impianti, finiture)	euro	13.520,00	-
A dedurre coefficiente correttivo adeguamento (0,05) per situazione di mercato attuale e deprezzamento per mancanza collegamento reti	euro	3.380,00	=
TOTALE	euro	50.700,00	

* Il calcolo della superficie commerciale è riportato a pag.17 in risposta al Quesito 3).

Al valore di stima dell'intero compendio sono poi state dedotte le spese per la sanatoria, dettagliate al Quesito 8), precisando che il Permesso di Costruire in sanatoria potrà riguardare in un'unica istanza, sia l'unità residenziale (Fg.1 part. 292), che il magazzino (Fg.1 part. 550), di cui si tratta al paragrafo successivo.

Pertanto la tabella a seguire riporta le spese complessive di pratiche catastali ed edilizie di tutti i subalterni oggetto di esecuzione.

Pagamento diritti di segreteria per presentazione Permesso di Costruire in sanatoria	116,00	euro
n.2 Marche da bollo per presentazione Permesso Costruire in sanatoria (16 euro x 2)	32,00	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione Permesso di Costruire in sanatoria	2.000,00	euro
Costo costruzione da versarsi per PDC in sanatoria per centrale termica e sovrastanti balconi (importo presunto su computo metrico x 5% x 2 da determinarsi con dettaglio dagli Uffici alla presentazione dell'istanza)	1.000,00	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione agibilità finale (** possibile solo con lavori di adeguamento)	500,00	euro
Pagamento diritti di segreteria per presentazione S.C.A agibilità (** possibile solo con lavori di adeguamento)	50,00	euro
n. 2 Marche da bollo per presentazione SCA agibilità (16 euro x 2)	32,00	euro
Pratica strutturale tardiva a sanatoria con relazione comportamento strutturale dell'edificio e per le solette rifatte (esclusi eventuali lavori, rinforzi, etc. se dovessero essere necessari)	1.500,00	euro
Variazione catastale aggiornamento Docfa (n.2 subalterni Fg.1 part.292 e Fg.1 part.550) dopo PDC sanatoria	800,00	euro
Diritti di segreteria per presentazione Docfa (n.2 subalterni Fg.1 part.292 e Fg.1 part.550)	100,00	euro
Tipo mappale e pratiche catastali per correzione immobili in mappa che sono da demolire (Fg. 1 part. 521 sub.1) come da Quesito 8) e quindi da togliere sia a catasto terreni, sia a catasto fabbricati con tipo mappale, Docfa per eliminazione e relativa variazione culturale sulla particella risultante (parcella e diritti catastali)	1.500,00	euro
Spese per rimozioni dei manufatti non autorizzati sulla particella 521 del Fg.1 (vedere Quesito 8)	1.000,00	euro
TOTALE presunto	8.630,00	euro
TOTALE presunto arrotondato	9.000,00	euro
<p><i>Per i motivi riportati in perizia al Quesito 8), le cifre sopra riportate sono indicative ed ipotizzate con colloquio con tecnico comunale. Si precisa che tali importi potrebbero subire aumenti e variazioni. L'importo definitivo da versarsi potrà essere determinato solo all'atto di presentazione del Permesso di Costruire in sanatoria, nell'ambito della quale il Comune determinerà gli oneri/costo costruzione ai sensi della vigente normativa al momento dell'effettiva presentazione della pratica da parte del progettista, anche in funzione delle eventuali opere di ristrutturazione e/o adeguamento. - Sono escluse dalla tabella le spese per eventuali messe a norma.</i></p>		

pag .67/75

ASTE
GIUDIZIARIE.it

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15eccaz



DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE FG. 1 PART. 550 (C/2)

Per quanto concerne l'unità immobiliare a destinazione magazzino, su due piani, è stato assunto un valore al metro quadrato di 150 euro /mq in considerazione dello stato dell'immobile che come visibile dalla documentazione fotografica ad oggi è un'area al piano terra chiusa da portone ed un'area al piano superiore non collegata da alcuna scala ed aperta completamente sul lato cortile.

Trattasi di un vecchio ex fienile, con finiture e materiali molto scadenti ed ammalorati, come visibile nella documentazione fotografica Allegato 2), alla quale si rimanda.

Il valore di 150 €/mq assunto per il bene è in linea con i valori medi del Borsino Immobiliare ponderati con la ricerca di mercato eseguita in zona. Il coefficiente di decremento tiene in considerazione la collocazione dell'unità immobiliare che non è adiacente all'unità immobiliare principale (Schema Foto 7a a pagina 18) e della distanza da strada pubblica con passaggio su lotto di altra proprietà con solo diritto alla corte come da Atto di provenienza riportato all'Allegato B).

Le spese per l'aggiornamento dell'immobile a catasto e per la regolarizzazione urbanistica con Permesso di Sanatoria sono riportate nella tabella finale, in quanto potrà essere presentata una pratica "unica" con l'altro subalterno (Fig. 1 part. 292) a destinazione residenziale oggetto della medesima esecuzione.

Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima dell'unità immobiliare Fg.1 part. 550 (C/2)			
Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Unità immobiliare (fg.1 part.550)	86	150	euro 12.900,00
Valore unità immobiliare			euro 12.900,00 -
<i>A dedurre coefficiente correttivo adeguamento (0,20) per stato immobile e collocazione</i>			euro 2.580,00 =
TOTALE			euro 10.320,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'UNITA' ABITATIVA FG. 1 PART. 521 SUB.1 (C/6)

Per quanto concerne questa unità immobiliare non è stato determinato un valore in quanto il manufatto dovrà essere rimosso per le motivazioni indicate in dettaglio al Quesito 8).

Il costo delle demolizioni è stato conteggiato nei coefficienti di decremento complessivi applicati nella valutazione del compendio.



DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI (FG.1 PART.291-450-451)

Sono poi stati ricercati i valori dei terreni oggetto di procedura, effettuando una ricerca di mercato in sito

presso le Agenzie immobiliari e consultando i valori disponibili della Commissione Regionale Espropri della Provincia di Asti.

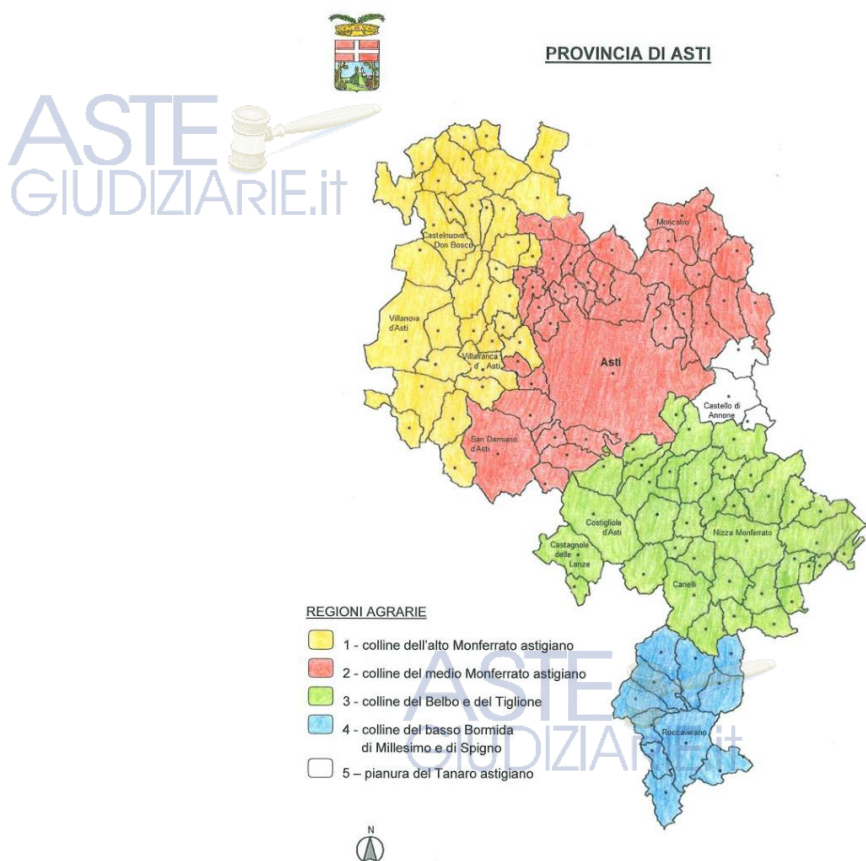


Foto 25: Inquadramento Regioni Agrarie della Provincia di Asti

REGIONE AGRARIA n. 3 = colline del Belbo e del Tigllione:

Agliano Terme, Azzano d'Asti, Belveglio, Bruno, Calamandrana, Calosso, Canelli, Cassinasco, Castagnole delle Lanze, Castel Boglione, Castel Rocchero, Castelletto Molina, Castelnovo Belbo, Castelnovo Calcea, Coazzolo, Cortiglione, Costigliole d'Asti, Fontanile, Incisa Scapaccino, Isola d'Asti, Maranzana, Moasca, Mombaruzzo, Mombercelli, Mongardino, Montabone, Montaldo Scarampi, Montegrosso d'Asti, Nizza Monferrato, Quaranti, Rocca d'Arazzo, Rocchetta Palafea, Rocchetta Tanaro, San Marzano Oliveto, Vaglio Serra, Vigliano d'Asti, Vinchio.

L'interrogazione della Banca dati è stata effettuata dalla scrivente in data 25.10.23 ed in tal data risultavano disponibili sulla banca dati, i valori dell'anno 2022 come da tabella sotto riportata.

pag .69/75





Tipi di coltura	Regione agraria 3	
	Colline del Belbo e del Tigllione	
	valori euro/ettaro	euro/mq
seminativo	14.343,00	1,4343
seminativo arborato	14.343,00	1,4343
seminativo irriguo	31.632,00	3,1632
prato	14.945,00	1,4945
prato arborato	13.744,00	1,3744
prato irriguo	28.588,00	2,8588
prato irriguo arborato	0,00	0
orto	45.665,00	4,5665
orto irriguo	45.665,00	4,5665
frutteto	21.366,00	2,1366
vigneto	26.491,00	2,6491
incolto produttivo	598,00	0,0598
pascolo	1.060,00	0,106
pascolo cespugliato	1.060,00	0,106
pascolo arborato	1.060,00	0,106
bosco ceduo	3.640,00	0,364
bosco misto	4.167,00	0,4167
bosco alto fusto	7.409,00	0,7409
noccioleto	11.510,00	1,151
castagneto da frutto	0,00	0

I valori sono espressi in euro all'ettaro ed in euro al mq

Tabella: Valori Commissione Regionale Espropri Asti interrogazione del 25.10.23)

Si rileva che i terreni oggetti di esecuzione come da sopralluogo eseguito non hanno un rilevante valore commerciale in quanto trattasi di lotti con una vegetazione spontanea a medio fusto e/o arbusti, nonché la particella 291 è una stretta striscia fra il bordo della strada comunale ed il Rio Bassi, mentre le particelle 450-451 hanno una discreta pendenza a partire dalla strada verso la collina.

Stante quanto precede la scrivente ritiene che la quotazione di 0,50 euro al metro quadrato sia in linea con la ponderazione dei valori rilevati nelle tabelle della Commissione Espropri e delle ricerche di mercato eseguite in zona.



pag .70/75



arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15eccca2



Schema riassuntivo dei valori di stima per il compendio pignorato

Stante quanto precede, la scrivente stabilisce i più probabili valori di mercato dei beni riferito all'attualità come segue:

Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima unità abitativa NCEU Fg.1 part. 292 (A/3)

Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)	
Unità abitativa (fg.1 part.292)	169	400	euro	67.600,00

Valore unità abitativa (in buone condizioni abitabili)	euro	67.600,00	-
<i>A dedurre coefficiente correttivo adeguamento (0,20) per opere da eseguirsi per ripristini stato fatto autorizzato e stato immobile (impianti, finiture)</i>	euro	13.520,00	-
<i>A dedurre coefficiente correttivo adeguamento (0,05) per situazione di mercato attuale e deprezzamento per mancanza collegamento reti</i>	euro	3.380,00	=
TOTALE	euro	50.700,00	

Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima unità immobiliare NCEU Fg.1 part. 550 (C/2)

Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)	
Unità immobiliare (fg.1 part.550)	86	150	euro	12.900,00

Valore unità immobiliare	euro	12.900,00	-
<i>A dedurre coefficiente correttivo adeguamento (0,20) per stato immobile e collocazione</i>	euro	2.580,00	=
TOTALE	euro	10.320,00	

Tabella per la determinazione del valore di stima dei terreni NCT Comune Cassinasco Fg. 1 part.291-450-451

Destinazione	Superficie (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)		
Terreno (fg.1 part.291) bosco ceduo	800	0,50	euro	400,00	+
Terreno (fg.1 part.450) bosco ceduo	716	0,50	euro	358,00	+
Terreno (fg.1 part.451) bosco ceduo	2.044	0,50	euro	1.022,00	=
TOTALE terreni			euro	1.780,00	

pag .71/75

ASTE GIUDIZIARIE.it

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15eccaz



Importo spese presunte da sostenersi per pratiche edilizie e catastali ed oneri		
Pagamento diritti di segreteria per presentazione Permesso di Costruire in sanatoria	116,00	euro
n.2 Marche da bollo per presentazione Permesso Costruire in sanatoria (16 euro x 2)	32,00	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione Permesso di Costruire in sanatoria	2.000,00	euro
Costo costruzione da versarsi per PDC in sanatoria per centrale termica e sovrastanti balconi (importo presunto su computo metrico x 5% x 2 da determinarsi con dettaglio dagli Uffici alla presentazione dell'istanza)	1.000,00	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione agibilità finale (** possibile solo con lavori di adeguamento)	500,00	euro
Pagamento diritti di segreteria per presentazione S.C.A agibilità (** possibile solo con lavori di adeguamento)	50,00	euro
n. 2 Marche da bollo per presentazione SCA agibilità (16 euro x 2)	32,00	euro
Pratica strutturale tardiva a sanatoria con relazione comportamento strutturale dell'edificio e per le solette rifatte (esclusi eventuali lavori, rinforzi, etc. se dovessero essere necessari)	1.500,00	euro
Variazione catastale aggiornamento Docfa (n.2 subalterni Fg.1 part.292 e Fg.1 part.550) dopo PDC sanatoria	800,00	euro
Diritti di segreteria per presentazione Docfa (n.2 subalterni Fg.1 part.292 e Fg.1 part.550)	100,00	euro
Tipo mappale e pratiche catastali per correzione immobili in mappa che sono da demolire (Fg. 1 part. 521 sub.1) come da Quesito 8) e quindi da togliere sia a catasto terreni, sia a catasto fabbricati con tipo mappale, Docfa per eliminazione e relativa variazione colturale sulla particella risultante (parcella e diritti catastali)	1.500,00	euro
Spese per rimozioni dei manufatti non autorizzati sulla particella 521 del Fg.1 (vedere Quesito 8)	1.000,00	euro
TOTALE presunto	8.630,00	euro
TOTALE presunto arrotondato	9.000,00	euro
<p><i>Per i motivi riportati in perizia al Quesito 8), le cifre sopra riportate sono indicative ed ipotizzate con colloquio con tecnico comunale. Si precisa che tali importi potrebbero subire aumenti e variazioni. L'importo definitivo da versarsi potrà essere determinato solo all'atto di presentazione del Permesso di Costruire in sanatoria, nell'ambito della quale il Comune determinerà gli oneri/costo costruzione ai sensi della vigente normativa al momento dell'effettiva presentazione della pratica da parte del progettista, anche in funzione delle eventuali opere di ristrutturazione e/o adeguamento. - Sono escluse dalla tabella le spese per eventuali messe a norma.</i></p>		

LOTTO UNICO	Valore complessivo (euro)	
Unità abitativa (fg.1 part.292 sub.1 cat. A/3)	euro	50.700,00 +
Terreni (fg. 1 part.le 291-450-451)	euro	1.780,00 +
Unità immobiliare (fg.1 part.550 cat. C/2)	euro	10.320,00 +
Unità immobiliare (fg. 1 part.la 521 sub.1 cat. C/6) non conteggiata perché non sanabile	euro	0,00 -
spese riportate in tabella da dedurre al valore complessivo	euro	9.000,00 =
TOTALE IMPORTO STIMA PER IL LOTTO	euro	53.800
arrotondato	euro	54.000

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

euro 54.000

La sottoscritta ha quantificato in **€ 54.000 (diconsi cinquantaquattromila euro/00)** il prezzo complessivo a base d'asta del lotto unico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag .72/75

ASTE
GIUDIZIARIE.it

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 - 14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15eccaz



In merito alla letteratura cui si è fatto riferimento per la determinazione del valore degli immobili, si riporta nel seguito la bibliografia essenziale.

Si precisa tuttavia che sono stati consultati, oltre ai testi sotto riportati, anche altre pubblicazioni ed alcuni siti internet in materia di estimo e di valutazione immobiliare (*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I., Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore, il Borsino Immobiliare*), da cui sono state desunti dati utili e valori di mercato di riferimento.

Nella relazione estimativa sono stati riportati elaborati grafici e tabelle, da essi estrapolati, come indicato nelle didascalie.

BIBLIOGRAFIA ESSENZIALE

- Amicabile, S., *Corso di economia ed estimo*, Milano, Hoepli,2002;
- Michieli,I., Danese M., *Estimo con principi di economia e contabilità*, Bologna, Calderini,1989;
- Caruso di Spaccaforno,A., *Valutazione economica dei progetti nell'arte del costruire*,Torino,Utet,1999;
- Collegio geometri ed Architetti Milano, *Prezzi tipologie edilizie 2010*,Milano,DEI,2010;
- Famularo,N., *Teoria e pratica delle stime*,Torino,Utet,1969;
- Grillenzoni ,M., Grittani ,G., *Estimo- Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi*, Bologna, Calderini,1994.
- Paglia, F., *Le stime dei terreni e delle aree edificabili*, EPC Libri srl,Roma,2008.

RISPOSTA AL QUESITO 16)

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

Il regime fiscale degli immobili pignorati comporta vendita soggetta al pagamento di imposta di registro.

Il trasferimento avviene da persona fisica, pertanto non soggetta a I.V.A.

pag .73/75



RISPOSTA AL QUESITO 17)

“Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n.192/2005 come modificato dall'art.1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d,e,f, e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28.05.07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31 – 07/08/2009) allegato A n.5.2”;

Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata al NCEU Comune di Cassinasco(CN) al Fg.1 part. 292 in Fraz. Garlvasca 115, Cassinasco (AT), trattasi di unità abitativa residenziale, come descritto in risposta al *Quesito 3*).

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

Pertanto il nuovo attestato di prestazione energetica è stato redatto dalla scrivente in data 24/10/2023 con n. 2023_101374_0012 e viene riportato all'Allegato 10).

Si precisa che la validità dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto è limitata ad un anno, nello specifico fino al 31 dicembre dell'anno successivo a quello di rilascio, in quanto perché la validità sia decennale devono essere verificate le disposizioni legislative di cui all'art. 6, c. 5 del D.lgs. n. 192/2005 e all'art. 6, commi 1, 2 e 3 del D.M. 26/6/2009, Ministero dello Sviluppo Economico (manutenzione periodica della caldaia e controllo dei fumi) con allegazione del Libretto di Caldaia e codice impianto, circostanze che in questo caso non sono verificate.

Le altre due unità immobiliari oggetto di procedura, oltre i tre terreni, appartengono a categorie escluse dall'obbligo di redazione di attestato di prestazione energetica in quanto trattasi di categoria C/2 Magazzini e locali di deposito (part. 550 del Fg.1) e categoria C/6 rimesse, autorimesse (part. 521 sub. 1 del Fg.1).

Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

- a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (art. 3, c. 3, lett. d) del decreto legislativo);*
- b) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;*
- c) gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo);*
- d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di*

pag .74/75



sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo).

L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo);

e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, (art. 3, c. 3, lett. f) del decreto legislativo);

f) i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;

g) i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:

- agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;

- agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli IMPIANTI TECNOLOGICI;

l) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del decreto legislativo (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno").

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto ed in fede del vero sotto il vincolo del già prestato giuramento.

Asti, 02/11/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

arch. Alessandra BODDA

ALLEGATI:

Si precisa che la digitalizzazione e la stampa degli elaborati cartacei ritirati presso gli uffici di competenza allegati alla presente, potrebbe comportare variazioni dimensionali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag .75/75

ASTE
GIUDIZIARIE.it

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. xxxxxxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15eccca2

