

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento esecutivo: **R.G.E. n° 99/2023**

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa AMISANO Paola

Perito esperto estimatore: arch. Susanna Cividini

\*\*\*

Creditore procedente: **TICINO SPV S.r.l.** con sede in Roma via Piemonte n° 38 C.F. P.IVA 16030641001 rappresentata e difesa dall'Avv.ti Benedetto GARGANI e Guido GARGANI con sede a Roma;

Debitori eseguiti: **Xxxxx xxxx e Yyyyyy yyyy** rispettivamente con C.F. xx xx xx xx xx – yy yy yy yy yy.

\*\*\*

Sommario

QUADRO RIEPILOGATIVO DEI DATI SALIENTI DELLA PERIZIA .....	2
PREMESSA .....	3
1) NOMINA DEL PERITO E CONFERIMENTO DELL'INCARICO .....	3
2) ESAME FASCICOLO ED ATTIVITÀ PERITALI .....	4
a. Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli allegati al fascicolo. ....	4
b. Documenti acquisiti o prodotti dalla scrivente perito stimatore ed allegati alla presente relazione di perizia: ...	5
c. Svlgimento delle operazioni sui luoghi. ....	5
RISPOSTA AL QUESITO .....	6
3) DESCRIVA I BENI, ANCHE MEDIANTE PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE .....	6
a. Descrizione generale del fabbricato e dell'area .....	6
4) ACCERTAMENTI CATASTALI.....	10
5) VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.....	11
6) ACCERTAMENTI SU TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, IPOTECHE E PRIVILEGI E RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ. ....	
a. Documentazione ultraventennale .....	
7) ACCERTAMENTI SULLA TITOLARITÀ DELL'U.I. PIGNORATA. ....	
8) ACCERTAMENTI SULL'OCCUPAZIONE DELL'U.I. PIGNORATA.....	13
9) REGIME PATRIMONIALE DELLA DEBITRICE .....	13
10) REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	13
11) APPLICABILITÀ DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	
12) PIANO DI VENDITA, "SE POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI." .....	13
13) VERIFICHI LE SPESE E I PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL PUNTO N. 9 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. ....	14
a. <i>Cause in corso</i> .....	14
14) VINCOLI .....	14
15) USO CIVICO.....	14
16) VERIFICHI LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI AI SENSI DEL N. 6 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., FORNENDO, IN CASO DI OPERE ABUSIVE, LE INFORMAZIONI DI CUI AL N. 7 .....	15
17) DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI .....	24
18) ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	26

**QUADRO RIEPILOGATIVO DEI DATI SALIENTI DELLA PERIZIA**

UBICAZIONE IMMOBILI	COMUNE DI PIOVA' MASSAIA (ASTI) Via Umberto I° n°24 - frazione Castelvero.
CONSISTENZA	<p><b>Immobile n. 1</b> composto da un fabbricato residenziale, tipologia cascina, a due piani fuori terra, seminterrato e terreno di pertinenza, composto da:</p> <p>piano seminterrato: portico, cantina e infernotto;</p> <p>piano terra - ingresso e vano scala, cucina, una camera, disimpegno e un bagno;</p> <p>piano primo: due camere, legnaia ed un balcone;</p> <p><b>Immobile n. 2:</b> foglio 19, particella 134, terreno qualità seminativo;</p> <p><b>Immobile n. 3:</b> foglio 19, particella 133, terreno qualità bosco ceduo.</p>
DATI CATASTALI U.I.	<p><b>Immobile n. 1</b> – Comune di PIOVA' MASSAIA (AT) catasto FABBRICATI Sezione urbana AT, foglio 19, particella 135, sub. - natura A/2 – classe 2, consistenza 6,0 vani, superficie catastale totale mq. 137, escluse aree scoperte mq. 131, rendita Euro 189,02, indirizzo Via Umberto I° n°24, piani S1 – T- 1;</p> <p><b>Immobile n. 2</b> – Comune di PIOVA' MASSAIA (AT) catasto TERRENI foglio 19, particella 134, qualità seminativo 2 – superficie mq. 173, reddito domenicale € 0,98, reddito agrario €. 0,67;</p> <p><b>Immobile n. 3</b> – Comune di PIOVA' MASSAIA (AT) catasto TERRENI foglio 19, particella 133, qualità bosco ceduo 2 – superficie mq. 160, reddito domenicale € 0,12, reddito agrario €. 0,07.</p>
PROPRIETÀ	Tutti gli immobili sono di proprietà dei debitori, Xxxxx xxxxC.F. xx xx xx xx xx xx - Yyyyyyy yyyyC.F.: yy yy yy yy yy, piena proprietà in comune ed in parti uguali.
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE	<p><u>ISCRIZIONE</u> del _____ - ai nn. _____, notaio _____ (TO) IPO-TECA VOLONTARIA a favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.p.a. sede Milano (MI), codice fiscale 05140920017, Euro 166.950,00 di cui capitale Euro 111.300,00, durata anni 20, contro Xxxxx xxxxc.f.: XXX XX XX XX XX X e Yyyyyyy yyyy.c.f.: YY YY YY YY YY Y (da cancellare);</p> <p><u>TRASCRIZIONE</u> del _____ - nn. _____, notificato dall'Unep c/o Trib. di Asti (AT), rep. _____ del _____ - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di TICINO SPV S.r.l. sede Roma (RM), codice fiscale 16030641001, contro Xxxxx xxxx Nata ----- codice fiscale XXX XX XX XX XX X e Yyyyyyy yyyy nato a ----- codice fiscale YY YY YY YY YY Y per un mezzo ciascuno della piena proprietà (da cancellare).</p>
DIRITTI REALI, VINCOLI ONERI, VINCOLI URBANISTICI	Non risulterebbero vincoli
STATO DI OCCUPAZIONE	libero
VENDITA	<b>LOTTO UNICO:</b> In COMUNE DI PIOVA' MASSAIA (ASTI) Via Umberto I° n°24 frazione Castelvero.
VALORE DI MERCATO	<p>1) cascina € 30.000,00 (€ 30.000/00);</p> <p>2) terreno part. n. 134: € 21,00 (Euro ventuno/00).</p> <p>3) terreno part. n. 133: € 45,00 (Euro quarantacinque/00).</p>

VALORE TOTALE LOTTO	<b>Valore arrotondato a € 30.100,00 (€ trentamilacento/00)</b>
------------------------	--

\*\*\*

**PREMESSA****1) Nomina del perito e conferimento dell'incarico**

La sottoscritta Susanna CIVIDINI architetto, con studio in via Mentana n° 19 a Torino, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino con il n° 2850, veniva nominata perito stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nella procedura di cui in epigrafe dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Pasquale PERFETTI.

Per il conferimento dell'incarico veniva convocata innanzi al Cancelliere il 17/10/2023.

Il G.E. fissava l'udienza per il giorno 12/03/2024 di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita.

La scrivente accettava l'incarico prestando il giuramento di rito e si impegnava ad inviare copia della relazione di stima ai creditori procedenti, intervenuti e al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a mezzo di posta ordinaria o elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, e depositando il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, IN VIA TELEMATICA ai sensi del D.L. n.90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito, almeno dieci giorni prima dell'udienza di cui sopra per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

- In data 16 febbraio 2024 la scrivente C.T.U. ha ricevuto una comunicazione dalla sezione civile del Tribunale di Asti in cui il Giudice, dott.ssa Paola AMISANO, tenuto conto del sopravvenuto mutamento di ruolo, rinviava l'udienza alla data del **26 settembre 2024 alle ore 16,00** per i medesimi incumbenti.

**Il quesito assegnato è allegato agli atti del fascicolo della procedura.**

\*\*\*

Al fine di portare a termine quanto richiesto dal Giudice si è provveduto:

- ad esaminare gli atti di causa ed i documenti allegati al fascicolo;

- ad ispezionare gli immobili oggetto di causa, verificando le dimensioni, le caratteristiche tecnico-costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione;
- ad assumere le necessarie informazioni presso gli Uffici Pubblici competenti;
- a ricercare i valori che il mercato segnala per immobili simili.

## 2) Esame fascicolo ed attività peritali

- a. Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli allegati al fascicolo.

Documenti depositati IN VIA TELEMATICA relativi alla procedura R.G.E. n° 99/2023 Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti:

1. 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), del Notaio Niccolò TIECCO datato 12/06/2023;
2. Certificato notarile dott. Niccolò TIECCO 12/06/2023;
3. Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo Rg. 4092 Rp. 970;
4. Verbale di pignoramento immobiliare Rg. 5300 Rp. 4288;
5. Istanza di vendita immobiliare;
6. Avviso ex art. 498 c.p.c.;
7. Atto di precetto
8. Contratto di mutuo ipotecario UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A. 20/04/2010;
9. nomina C.T.U.;
10. verbale accettazione incarico C.T.U..

- b. Documenti acquisiti o prodotti dalla scrivente perito stimatore ed allegati alla presente relazione di perizia:

1. Verbale di sopralluogo (ALLEGATO 1);

2. Certificati di residenza e matrimonio debitori (ALLEGATO 1a)
3. Visura UI cat. A2 (ALLEGATO 2);
4. Visura terreni nn. 134 – 133 (ALLEGATO 3);
5. Planimetria catastale (ALLEGATO 4);
6. Estratto di mappa (ALLEGATO 5);
7. Ispezione ipotecaria annotazione n.6009/559 del 30/06/2023 (ALLEGATO 6);
8. Ispezione ipotecaria aggiornata al 02/02/3034 su Xxxxx xxxx(ALLEGATO 7);
9. Ispezione ipotecaria aggiornata al 02/02/3034 su Yyyyyy yyyy(ALLEGATO 8);
10. Aggiornamento planimetria catastale - Docfa (ALLEGATO 9);
11. Pratica edilizia n. 150 – 1974 del 26/06/1974 (ALLEGATO 10);
12. P. di C. n. 03/2008 del 02/04/2008 (ALLEGATO 11);
13. CDU terreni (ALLEGATO 12);
14. Attestato di Prestazione Energetica (ALLEGATO 13);
15. Appendice fotografica.

**c. Svolgimento delle operazioni sui luoghi.**

Seguendo le disposizioni della S.V.I. la sottoscritta perito stimatore ha preliminarmente analizzato la documentazione allegata agli atti.

Sono stati reperiti i certificati di residenza e di matrimonio dei debitori presso il comune di -----i quali risultano residenti in ----- ed hanno contratto il matrimonio nello stesso comune, *(allegati 1a)*.

Le operazioni peritali presso gli immobili pignorati sono state rinviate al giorno 24/01/2024 alle ore 14,30

Nel giorno dell'accesso si sono presentati i proprietari, Xxxxx xxxx e YYYYY yyy, che hanno permesso l'accesso all'interno del fabbricato residenziale.

Sono stati eseguiti i rilievi metrici ed effettuate le riprese fotografiche *(appendice fotografica)*.

Al termine delle operazioni peritali è stato redatto il verbale sottoscritto ed allegato alla presente relazione di

### RISPOSTA AL QUESITO

La scrivente procederà di seguito alla relativa trattazione avendo cura di suddividerla in distinti capitoli particolari secondo i vari quesiti proposti.

### 3) descriva i beni, anche mediante planimetrie e fotografie

Le Unità Immobiliari oggetto della presente procedura, sono costituiti da un fabbricato rurale e due terreni particelle nn° 133 e 134, che la scrivente, per comodità di lettura, ha così suddiviso:

1. **Immobile n. 1** – fabbricato residenziale “cascina”;
2. **Immobile n. 2** – terreno foglio 19, particella n° 134;
3. **Immobile n. 3** – terreno foglio 19, particella n° 133.

#### a. Descrizione generale del fabbricato e dell'area

Le unità immobiliari sono ubicate nel COMUNE DI PIOVA' MASSAIA (AT) Via Umberto I° n°24 frazione Castelvenero: il fabbricato ad uso residenziale risulta a due piani fuori terra e seminterrato, posto alle coordinate: mappali nn°141, 134, 253, 132 e 136.

La frazione si trova nelle immediate vicinanze del centro del paese.



Vista aerea della cascina e terreni, mappali n. 133 e 134, oggetto di pignoramento.

Si accede all'interno del cortile comune dalla via Umberto I° attraverso un ampio passaggio carraio e pedonale ad arco, chiuso da portone in legno, che immette in un androne sito sul mappale 142, sul quale la proprietà

ha diritto di passaggio; la cascina in esame si trova all'interno di un insediamento rurale costituito da case di tipologia architettonica simile ed è posizionata al finale ed in linea ad una manica composta da altre due cascine di piccole dimensioni.

L'edificio in esame è libero su due lati e si sviluppa in direzione Sud-Ovest.

Come si evince dall'immagine di seguito riportata l'edificio è composto da due corpi di fabbrica; la parte residenziale, che si erge a due piani f.t. caratterizzata da un balcone che si sviluppa lungo il prospetto principale con affaccio all'interno del cortile comune fg. 19, part. 141 e da una tettoia aperta su tre lati.



*Vista della cascina e del portico*

I tetti di entrambe i fabbricati risultano con orditura in legno, a due falde la porzione ad uso abitazione, ad un'unica falda la tettoia, entrambe con copertura in coppi, le gronde sono in lamiera preverniciata.

Le aperture, finestre e porte finestre, risultano a doppio battente, protette da persiane anch'esse con struttura in legno.

Si presume che la costruzione risalga alla fine del '800 ed è caratterizzata da un impianto tipico delle case rurali piemontesi: dalle ricerche effettuate presso gli uffici edilizia privata del comune di cui trattasi, non è stato possibile reperire alcun documento riferito all'epoca della costruzione.

La tipologia della dimora è caratterizzata da un impianto distributivo a manica semplice con pianta rettangolare, la struttura portante è in muratura, la facciata principale è intonacata, mentre il prospetto Ovest è in mattoni a vista.

All'interno, frontalmente alla porta d'ingresso, si snoda una ripida scala in muratura ad un'unica rampa che si sviluppa ad L e collega i due piani, la cascina è così composta:

- piano seminterrato - portico, cantina e infernotto;
- piano terra - ingresso e vano scala, cucina, una camera, disimpegno e un bagno;
- piano primo - due camere, un balcone oltre ad una legnaia.

All'interno i locali principali e le pedate della scala sono rivestiti in cotto originale, mentre il servizio igienico e l'antibagno sono rivestiti con piastrelle in ceramica di diversa tipologia, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti risultano alcuni a volta ed altri a voltini in mattoni.

Il servizio igienico è dotato di tutti gli attacchi per i sanitari, w.c., bidet, lavabo e doccia, ed è aereo illuminato da una finestra.

Non esiste l'impianto di riscaldamento, nei locali cucina e camera laterale sono presenti una stufa a legna e due caminetti di cui non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento, lo stesso dicasi per la caldaia a gas posta nel servizio igienico per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Al primo piano si accede al balcone dalla portafinestra della camera posta frontalmente alla scala; la pavimentazione del balcone, in tavole di legno, risulta pericolante.

A tale livello, lateralmente alla camera posta ad Est e confinante con altra U.I., si apre un locale legnaia con un'ampia apertura sul cortile comune ed è raggiungibile esclusivamente da una scala a pioli esterna; la scrivente non ha potuto accedervi in quanto risulterebbe pericolante.

Per accedere alla zona portico si devono scendere alcuni gradini in pietra dissestati, da tale zona si entra nell'ampia cantina che risulta realizzata in mattoni a vista e soffitto a volta.

A prosecuzione della cantina si sviluppa un locale detto "infernotto", locale tipico delle cascine realizzate all'epoca, scavata nel sottosuolo senza luce ed areazione, risulta una moncamera caratterizzata da finitura in pietra naturale e piccole nicchie scavate sulle pareti.

Il portico, la cantina ed il locale legnaia non sono collegati direttamente ai locali principali dell'abitazione.

L'immobile risulta in un totale stato di abbandono, necessita di un radicale intervento di ristrutturazione.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti esistenti.

L'area è totalmente recintata.

- la planimetria catastale NON è conforme allo stato di fatto.

Tutti i vani principali risultano ben illuminati e godono di una buona vista dell'intorno, l'immobile è ubicato in



zona non rumorosa.

L'altezza interna rilevata al piano terreno varia da circa m. 2,73 nel locale cucina con soffitto a voltini, a m. 3,05 nella camera laterale con soffitto a volta; al piano primo variano da circa m. 2,41 rilevata sotto trave della camera ad Est e m. 2,52 nella camera laterale posta ad Ovest.

L'altezza della cantina rilevata al centro della volta a botte risulta di circa m. 2,70, mentre l'infernotto di circa m. 1,95.

Le superfici calpestabili e commerciali dell'U.I., quest'ultima calcolata secondo i criteri del DPR 138/1998, calcolate dopo le verifiche di sopralluogo, risultano:

#### **Superficie calpestabile**

- \* La superficie calpestabile della porzione della cascina ad uso abitazione (esclusi i locali accessori: portico, cantina, infernotto, legnaia ed il balcone) risulta di circa **mq. 85,85**;

#### **Superficie commerciale**

- \* la superficie commerciale totale (compresi i locali portico, cantina, legnaia e balcone) è di **circa mq. 119,78 arrotondati a mq. 120,00.**

La documentazione fotografica allegata illustra in maniera sufficiente le condizioni dell'U.I., (*appendice fotografica*).

**Immobile n. 2** – Comune di PIOVA' MASSAIA (AT) catasto TERRENI foglio 19, particella 134, qualità seminativo 2 – superficie mq. 173, reddito domenicale € 0,98, reddito agrario €. 0,67;

Il terreno di cui trattasi è ubicato nel comune di PIOVA' MASSAIA (AT), (*come da estratto di mappa fg. 19, particelle n° 133 e 134, allegata*).

L'appezzamento di terreno è classificato a seminativo, non coltivato da tempo; segue il pendio della collina ed è confinante con il mappale dove insiste il fabbricato cascina oggetto della presente procedura.

Risulta confinante con le particelle nn° 141, 138, 133, 131 ed il mappale n°253 dove insiste altro fabbricato.

Tale appezzamento è raggiungibile dal fabbricato oggetto di procedura.

**Immobile n. 3** – Comune di PIOVA' MASSAIA (AT) catasto TERRENI foglio 19, particella 133, qualità bosco ceduo 2 – superficie mq. 160, reddito domenicale € 0,12, reddito agrario €. 0,07;



Nell'immagine si evince la posizione dei terreni, evidenziati da linee verdi, rispetto l'edificio oggetto di pignoramento evidenziato da linee blu.

Il terreno di cui trattasi è ubicato nel comune di PIOVA' MASSAIA (AT), (come da estratto di mappa fg. 19, particella n° 133 e 134, allegata).

L'appezzamento di terreno è classificato a bosco ceduo, non coltivato da tempo; segue il pendio della collina.

Risulta confinante con le particelle nn° 134, 137, strada comunale e 131.

#### 4) Accertamenti Catastali

Le unità immobiliari pignorate risultano così censite:

##### Immobile n. 1

- Comune di PIOVA' MASSAIA (AT) Sezione Urbana AT, catasto fabbricati foglio 19 particella 135 sub. - natura A/2 (abitazione di tipo civile) – classe 2, consistenza 6,0 vani, superficie catastale totale mq. 137, escluse aree scoperte mq. 131, rendita Euro 189,02, indirizzo Via Umberto I° n°24, piani S1 – T- 1;
- **U.I. dal 09/10/2002: in capo a** Xxxxx xxxxe , dati censuari derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;

**Immobile n. 2**

Comune di PIOVA' MASSAIA catasto TERRENI foglio 19, particella 134, qualità seminativo 2 – superficie mq. 173, reddito domenicale € 0,98, reddito agrario €. 0,67;

- dati censuari derivanti da: impianto meccanografico del 01/06/1976;

**Immobile n. 3**

Comune di PIOVA' MASSAIA catasto TERRENI foglio 19, particella 133, bosco ceduo 2 – superficie mq. 160, reddito domenicale € 0,12, reddito agrario €. 0,07;

- dati censuari derivanti da: impianto meccanografico del 01/06/1976;

➤ **Aggiornamento catastale:**

È stata redatta una variazione catastale con procedura DOCFA per esatta rappresentazione grafica e inviata al Catasto Edilizio Urbano di Asti.

La difformità nella planimetria catastale datata 17/02/1986 redatta dal geom. \_\_\_\_\_ riguarda la mancata rappresentazione grafica del locale "infernotto" la scala esterna di accesso alla cantina.

**5) Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.**

La Certificazione Notarile in atti risulta estesa all'intero ventennio ed all'atto di provenienza anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

**6) Accertamenti su trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche e privilegi e ricostruzione dei passaggi di proprietà.**

Secondo la Certificazione Notarile in atti in atti e le Ispezioni aggiornate eseguite dalla scrivente in data 02.02.2024 l'unità immobiliare pignorata risulta essere oggetto delle formalità di seguito elencate:

**1. Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data**

\_\_\_\_\_ **ai nn.** \_\_\_\_\_ per atto di pignoramento rep. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ notificato dall'Unep c/o Trib. di Asti (AT), a favore di TICINO SPV S.r.l. sede Roma (RM), codice fiscale 16030641001, contro Xxxxx xxxx Nata a ----- codice fiscale XXX XX XX XX X e Yyyyyyy yyyynato a ----- codice fiscale YY YY YY YY Y per un mezzo ciascuno della piena proprietà;  
da cancellare

**2. Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data**

\_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rep.  
\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ rogito notaio \_\_\_\_\_ per Euro 166.950,00 di cui capitale  
Euro 111.300,00, durata anni 20, a favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.p.a. sede Milano  
(MI), codice fiscale 05140920017, contro Xxxxx xxxx \_\_\_\_\_ codice fiscale  
XXX XX XX XX X e Yyyyyy yyyy \_\_\_\_\_ codice fiscale YY YY YY  
YY YY Y per un mezzo ciascuno della piena proprietà; da cancellare

**NOTA:** successivamente alla redazione della certificazione notarile la formalità in essa indicata come "Ipoteca  
giudiziale n. 2134/24 del 12/03/2020" è stata **annotata di cancellazione totale** in data 30/06/2023 per  
atto notaio ----- (CN) rep. 268767/13219 (si veda in allegato copia dell'annotazione n. 6009/559 del  
30/06/2023)

**7) Provenienza ventennale e atto ultraventennale**

Il compendio pignorato è pervenuto in forza di **atto di compravendita ultraventennale** rogito \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (TO) repertorio n. \_\_\_\_\_ trascritto presso la Conservatoria dei Registri  
Immobiliari di Asti in data \_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_ contro i signori ----- nato a ----- il -----  
c.f. ----- e ----- (ME) ----- c.f. -----; in tale atto i debitori acquistano la piena proprietà in  
comune ed in parti uguali dichiarando di essere coniugati in regime di separazione legale dei beni.

**8) Accertamenti sulla titolarità dell'U.I. pignorata.**

Alla data della trascrizione del pignoramento la titolarità del compendio immobiliare pignorato risultava, in  
comune ed in parti uguali, in capo ai signori Xxxxx xxxx Nata a ----- codice fiscale XXX XX XX XX X e  
Yyyyyy yyyy nato a ----- codice fiscale YY YY YY YY Y.

**9) Accertamenti sull'occupazione dell'U.I. pignorata**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 24/01/2024, le unità immobiliari in esame risultavano non  
occupate.

**10) Regime patrimoniale**

I debitori sopra generalizzati risultano \_\_\_\_\_ come da \_\_\_\_\_ allegato.

### 11) Regime fiscale degli immobili pignorati

I beni immobili pignorati sono pervenuti con atto di acquisto a titolo personale.

Pertanto si presume che la vendita sia soggetta ad imposta di registro.

### 12) Applicabilità della certificazione energetica

In riferimento al quesito posto dal G.E. relativamente all'appartenenza o meno ad una delle categorie individuate dall'art. 3 comma terzo, lettera a, b, c, del decreto legislativo n° 192/2005 e successive modifiche citate nel quesito al punto 16), dalle verifiche condotte in loco e dall'analisi dei documenti catastali è possibile affermare che l'immobile pignorato rientra nella categoria soggetta a redazione di APE.

- La scrivente C.T.U. ha incaricato il tecnico abilitato, arch. Graziella Silanos, per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica riferita all'unità immobiliare a destinazione d'uso "abitazione adibita a residenza con carattere continuativo", sita nel comune di Piovà Massaia (AT) emessa in data 26/02/2024 presso la Regione Piemonte, il quale attesta la seguente prestazione e classe energetica:  
**Certificato n. 2024 109974 0002 con scadenza il 05/03/2034 - Classe energetica "G" -**  
**Indice Prestazione Energetica 484.76 kWh/mq. anno.**

### 13) Piano di vendita, "se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti."

In considerazione della tipologia e della consistenza delle distinte Unità Immobiliari pignorate, la sottoscritta perito stimatore fa presente che la vendita dei beni appare più vantaggiosa se attuata in **un unico lotto**, così descritto:

*In comune di PIOVA' MASSAIA (ASTI):*

A. **LOTTO UNICO:** *Fabbricato residenziale cascina, a due piani fuori terra, composto da:*

- *piano seminterrato - portico, cantina e infernotto;*
- *piano terra - ingresso e vano scala, cucina, una camera, disimpegno e un bagno;*
- *piano primo - due camere, un balcone oltre ad una legnaia.*
- *Terreno foglio 19, particella 134, terreno qualità seminativo – superficie mq. 173;*
- *Terreno foglio 19, particella 133, terreno qualità bosco ceduo - superficie mq. 160.*

La determinazione del valore di mercato viene trattata nel paragrafo 17) "determinazione del valore attuale dell'Unità Immobiliare".

**14) Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al punto n. 9 dell'art. 173 bis disp. att.**

**c.p.c.**

L'unità immobiliare costituita da casa indipendente non risulta costituita in condominio.

**Cause in corso**

Dalle verifiche in mio possesso non risulterebbero altri procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.

Si invita il futuro acquirente a verificare la situazione effettiva ed a considerare solo indicative tali informazioni.

**15) Vincoli**

Dalle verifiche effettuate risulta che l'U.I. residenziale pignorata non rientra nella zona urbana centrale storica e non è un edificio classificato storico (caratterizzante il tessuto storico o di particolare interesse storico).

**16) Uso civico**

Dall'indagine eseguita telematicamente sul sito della Regione Piemonte, portale "Sistema Piemonte",

risulta, per il Comune di PIOVA' MASSAIA, due decreti commissariali datati 03/04/1934 e 04/04/1934

con "*l'assegnazione a categoria*".

Da ulteriori approfondimenti e verifiche effettuate congiuntamente al tecnico responsabile dell'ufficio tecnico del comune, i mappali in esame non risultano nell'elenco dei terreni soggetti ad usi civici del comune in questione.

**17) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp.**

**att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7**

A seguito della richiesta di accesso inviata agli atti all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del comune di PIOVA'

MASSAIA la scrivente a ricevuto, a mezzo posta elettronica PEC, le seguenti pratiche edilizie:

1. Richiesta per ottenere il Permesso per la formazione di un w.c. bagno datata 26/06/1974 n. 967 e relativo elaborato grafico;

2. Permesso di Costruire n. 3/2008 del 22/04/2008 per ristrutturazione del fabbricato di civile abitazione unifamiliare e relativi elaborati grafici progettuali, relazioni tecniche e computo metrico.

Non è stato reperita alcuna pratica edilizia riferita alle origini della costruzione della cascina.

Dal confronto tra gli elaborati progettuali e le verifiche eseguite dalla scrivente presso l'immobile, l'intervento di ristrutturazione di cui il P. di C. n. 3/2008 non è stato realizzato, tale permesso risulta decaduto, pertanto l'eventuale acquirente, nel caso in cui ritenga di effettuare un intervento edilizio di ristrutturazione, dovrà presentare, a sue spese, una nuova pratica edilizia incaricando un professionista abilitato.

✓ Come riferito al capitolo 4) *accertamenti catastali*, è stata riscontrata una difformità nella planimetria catastale datata 17/02/1986 redatta dal geom. ----- che riguarda la mancata rappresentazione grafica del locale "infernotta", per cui la scrivente CTU ha provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale con la redazione della pratica Docfa.

➤ Il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (*allegato*) prodotto dal Comune di PIOVA' MASSAIA (ASTI), prot. N° 190 in data 23/01/2024 attesta quanto segue:

Visto l'art.18, comma 2, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art.30 commi 2-3 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., nonché le Leggi e normative in materia;

Richiamato il P.R.G. approvato con D.G.R. 11-933 del 14/11/1990;

Vista la D.G.R. n. 12-2067 del 07/09/2015 pubblica sul BUR n. 37 del 17/09/2015 con cui è stato approvato il P.R.G.C. vigente;

Vista la D.C.C. n. 26 del 28/07/2016 di Approvazione del progetto definitivo della Variante parziale ai

sensi del 5° comma dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. di adeguamento alla L.R. n. 19/99 e alla L.R.

n. 28/99, pubblicata sul BUR n. 39 del 29/09/2016;

CERTIFICA ai sensi del vigente P.R.G.C. che gli immobili indicati nelle seguenti tabelle sono normativamente regolati così come segue:

Foglio	Mappale	%	Aree urbanistiche - Zonizzazione di P.R.G.C.:
19	133	100	Area destinata ad attività agricola (art. 13 N.T.A.)
19	134	100	Area a prevalente tipologia rurale (art. 7 N.T.A.)

<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>%</b>	<b>Vincoli:</b>
19	133	100	Fascia di rispetto depuratori (art. 15 N.T.A.)
19	134	83	Fascia di rispetto depuratori (art. 15 N.T.A.)
<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>%</b>	<b>Classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica:</b>
19	133	4	Classe II - a - (art. 17 N.T.A.)
19	133	15	Classe III - a1 - (art. 17 N.T.A.)
19	133	81	Classe III - a3 - (art. 17 N.T.A.)
19	134	100	Classe II - a - (art. 17 N.T.A.)

Per completezza si rimanda in ogni caso alla lettura delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

#### **RIFERIMENTI NORMATIVI**

Area destinata ad attività agricola (art. 13 N.T.A.)

Art. 13 AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLA (E di cui all'art. 5)

#### **A. Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- destinazioni agricole (compresa la residenza rurale)
- allevamenti di animali di ogni genere;
- artigianato produttivo e/o di servizio con un massimo di 5 addetti e che non produca immissioni nocive o anche solo moleste, limitatamente ad edifici esistenti e con l'esclusione dei nuovi insediamenti in costruzioni ex novo.

È altresì ammessa la destinazione d'uso a residenza civile limitatamente agli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C.

Tutte le costruzioni con destinazioni d'uso non ammesse nell'area dovranno essere gradualmente trasformate e le attività relative trasferite in apposite aree.

#### **B. Tipi di intervento**



Gli interventi ammessi, che non potranno comunque superare il valore di 1/3 del rapporto di copertura sul lotto oggetto di intervento, i 2 p.f.t. nel caso di edifici a destinazione residenziale e i 7,00 m. di altezza nel caso di stalle, magazzini e fienili a servizio di aziende agricole e fabbricati ad uso artigianale, sono diversificati in base all'oggetto dell'intervento stesso, in particolare:

- 1) Interventi che hanno per oggetto le aziende agricole

Sono ammessi i seguenti interventi:

- nuova costruzione o ampliamento di residenze rurali;
- nuova costruzione o ampliamento di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura quali silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi, residenze rurali;
- manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti (come definiti al precedente art. 6).

I Permessi di costruire o altri titoli abilitativi, per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli, ai sensi delle leggi 9.5.75 n. 153, 10.5.76 n. 352 e delle L.R. 12.5.75 n. 27 e 23.8.82 n.18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo ed ultimo comma della

L.R. 63/78 e successive modificazioni e integrazioni e della lettera m) del 2° comma art. 25, L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni, che hanno domicilio e residenza nell'azienda interessata.

I predetti soggetti devono adempiere alle prescrizioni di cui al 7 comma art. 25 della L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

Gli indici di densità fondiaria per le residenze rurali non possono superare i limiti fissati dal 12° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

Ai fini della definizione del volume edificabile, si applicano le disposizioni di cui al 16°, 17°, 18°, 19° comma dell'art. 25 della citata legge regionale con un massimo di 1500 mc. per ogni residenza rurale.

Tutti gli altri titoli abilitativi sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

Le concimaie, i pozzi neri ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto debbono essere posti lontano da pozzi e serbatoi di acqua potabile non meno di mt. 50 e a non meno di mt. 30 dalle abitazioni altrui.

Sono fatte salve le distanze delle suddette concimaie dalle opere di presa degli acquedotti e per cui valgono le norme di cui al successivo art. 16.

2) Interventi relativi a stalle.

Sono consentite ai soggetti di cui al precedente punto 1) costruzioni ex-novo di stalle "a carattere agricolo", purché ad una distanza di almeno mt. 50 dagli edifici residenziali del confinante e m t. 100 dalle zone abitate perimetrate.

Per stalle "a carattere agricolo" si intendono stalle con una capacità non superiore a 100 capi bovini 30 capi suini 200 capi avicunicoli 20 capi ovini e caprini 20 capi equini.

Per stalle con capacità superiore a quanto stabilito al comma precedente ("di grande scala") il titolo abilitativo può essere rilasciata (comunque nel rispetto delle distanze minime sopra indicate) dal Sindaco su parere favorevole del Consiglio Comunale sentito il parere delle Amministrazioni Comunali dei comuni contermini e sentito altresì il parere della Commissione per i Piani agricolo- zionali, tenendo conto dell'accessibilità, della direzione dei venti dominanti, delle possibilità e dei programmi di smaltimento dei rifiuti, della distanza dagli abitati e dai singoli edifici esistenti ecc. Negli elaborati di progetto per la richiesta dello specifico titolo abilitativo dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi ai sensi della legislazione vigente.

L'avvenuta esecuzione di tali opere è condizione al rilascio della autorizzazione alla agibilità degli edifici e degli impianti.

In area agricola sono consentiti ampliamenti delle stalle esistenti fino al raggiungimento delle soglie massime di cui al 2 comma del presente punto 2), nel rispetto del rapporto di copertura max previsto al 1° comma lettera B del presente articolo.

Interventi su edifici o parti di edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole.

È consentito il recupero di tali edifici, ed il loro mutamento di destinazione d'uso, anche a fine di residenza

civile, purché l'edificio in oggetto soddisfi le seguenti condizioni:

- a) sia inserito in un nucleo abitato servito dalle principali opere di urbanizzazione primaria
- b) sia coperto dalle falde del tetto del corpo di fabbrica principale

nel caso in cui la parte oggetto di recupero sia costituita da porticato o loggia ad archi tradizionali, la chiusura per il recupero dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali (conservazione integrale di eventuali volte), e comunque ad una profondità dal filo esterno di fabbricazione non inferiore a m. 1,50.

Gli edifici assoggettati al vincolo di mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'agricoltura potranno essere oggetto di interventi di mutamento di destinazione d'uso con le modalità di cui al 10° comma art. 25 L.R. 56177 solo in caso di morte, invalidità o cessazione dell'attività per cause di forza maggiore del concessionario.

Le cause di cui sopra dovranno essere accertate dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura di cui alla L.R. 12/10/1978 n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni.

È altresì consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti (come definito all'art. 6).

- 4) Interventi su edifici destinati a residenza civile.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia senza mutamento di destinazione d'uso (come definito al precedente art. 6) nonché ampliamenti una tantum delle abitazioni per adeguamento igienico sanitario e funzionale non eccedenti il 20% della superficie utile esistente, con un massimo di mq. 30.

In caso tale ampliamento avvenga in edifici a tipologia rurale esso dovrà prioritariamente avvenire nell'ambito degli eventuali volumi ex rurali esistenti annessi al fabbricato civile; solo in assenza di questi ultimi l'ampliamento potrà avvenire con aumento della superficie coperta dell'edificio.

- 5) Interventi aventi per oggetto bassi fabbricati non a servizio di aziende agricole (1).

Sui bassi fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia (come definito al precedente art. 6) e mutamento di destinazione d'uso purché si tratti di destinazione ammessa e con esclusione di destinazioni comportanti capacità insediativa residenziale aggiuntiva.

Sono altresì consentiti interventi di nuova costruzione una tantum di bassi fabbricati esclusivamente a servizio della residenza e con una superficie utile massima di mq. 30.

I bassi fabbricati possono essere ubicati rispetto ai confini ed agli altri fabbricati secondo le norme del Codice Civile.

6) Interventi su edifici destinati ad attività produttive o di servizio.

Sugli edifici esistenti localizzati in area agricola sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, (come definito al precedente art. 6) ed ampliamenti una tantum degli stessi pari al 50% della superficie coperta e comunque non superiori a mq. 100, purché trattasi di attività non inquinanti e nel rispetto di un rapporto di copertura massimo di 1/3.

È inoltre consentito il mutamento di destinazione d'uso di tali edifici o parti di essi in altre destinazioni consentite nell'area.

#### **C. Modalità di intervento.**

Tutti gli interventi di cui al sub. B) sono consentiti con le modalità di cui all'art. 3.

#### **D. Materiali da utilizzare.**

Nel caso di interventi su edifici esistenti a tipologia agricola sono da utilizzare i materiali di cui all'art. 7.

Nel caso di interventi su edifici a tipologia residenziale o di nuove edificazioni per residenza rurale sono da utilizzare i materiali di cui all'art. 8.

Nel caso di interventi su bassi fabbricati di recente edificazione e negli interventi di nuova edificazione di bassi fabbricati od attrezzature a servizio dell'agricoltura o per stalle, sono da rispettare le seguenti norme di carattere tipologico:

*Gli interventi edilizia dovranno ispirarsi, nel loro sviluppo progettuale, alle tipologie tipiche dell'architettura rurale del Basso Monferrato, in particolare le coperture dovranno avere uno sviluppo lineare, con pendenza regolare e manto di copertura in coppi piemontesi o con materiali similari, quali ad esempio lastre simil coppo, lamiera coibentata di colore tipo coppo o antichizzato, ecc.. non è ammessa la realizzazione di cornicioni a vista o aggetti in cls armato o struttura metallica.*

*Le pareti esterne dovranno essere intonacate o in mattoni faccia a vista, senza che sia leggibile la struttura*

*portante in cls. armato o in metallo.*

*Non è ammessa la realizzazione di finestrature a nastro; le medesime dovranno avere uno sviluppo regolare che richiami gli elementi tipologici locali, i portoni potranno essere in legno o ferro verniciato nelle colorazioni tipiche locali, senza posa di elementi costruttivi incongrui.*

*Tali fabbricati dovranno essere mascherati con piantumazione di essenze arboree autoctone, di altezza non minore di 1,50 m., posizionate lungo i lati degli edifici quando visibili da spazi o viabilità pubblica o di uso pubblico.*

All'atto della richiesta del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente, il progettista, con perizia asseverata dovrà certificare l'esistenza o l'assenza di tali soffitti, nell'immobile oggetto dell'intervento.

Nota: per basso fabbricato si intende una costruzione aperta o chiusa, che si elevi per una altezza non superiore a m. 3,00 dal piano di campagna alla linea di gronda.

Classe II - a - (art. 17 N.T.A.)

#### **Art. 17. TUTELA DEL TERRITORIO- NORME DI CARATTERE GEOLOGICO**

Prima del rilascio di ogni permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente dovranno essere verificate le indicazioni e le prescrizioni contenute nella relazione geologico tecnica allegata al piano, nonché sulla cartografia costituente lo studio di carattere geologico allegato al PRGC.

All'interno delle aree boscate valgono le specifiche norme di settore L.R. n. 4 del 10/02/2009.

Il territorio comunale è stato suddiviso in aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica, e classificato adottando 2 classi principali di idoneità all'utilizzazione urbanistica (Classi II, III). Questo documento fornisce il quadro dello stato del territorio sotto il profilo della sua pericolosità, da utilizzare nella fase di formulazione degli specifici indirizzi di tutela e di valorizzazione del territorio e delle direttive alla pianificazione.

La suddivisione in classi è basata unicamente su criteri di ordine geologico e idrogeologico, indipendenti dalle scelte urbanistiche; pertanto le prescrizioni che verranno successivamente esposte per ciascuna delle aree individuate, sono da considerarsi aggiuntive a quelle di carattere puramente urbanistico previste in altra sede

dai redattori del P.R.G. e soggette ad ulteriori modifiche su basi di normative e di vincolistica ambientale di altra natura; ai fini urbanistici varranno le norme più restrittive.

L'elaborato finale è stato confrontato con gli elaborati di sintesi dei comuni limitrofi (mosaicatura) al fine di classificare in modo omogeneo il territorio; non sono state rilevate discrepanze nella attribuzione delle classi di idoneità d'uso.

Il territorio è stato suddiviso adottando le seguenti classi di idoneità d'uso:

**CLASSE II** – aree a pericolosità geomorfologica moderata, con moderate limitazioni urbanistiche.

Porzioni di territorio nelle quali, considerate le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, gli interventi sono subordinati a consigli tecnici esplicativi a livello di norme d'attuazione ispirate ai D.M. 11/03/1988 e D.M. 14/01/2008 "N.T.C.", e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

**Classe IIa** – aree a morfologia collinare, aree con forma di pendio irregolari, aree caratterizzate da dissesti a piccola scala, aree caratterizzate da fenomeni di dilavamento.

Questa classe comprende le aree ubicate nel settore collinare caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone. Si tratta di aree tendenzialmente stabili, in cui la realizzazione degli interventi edificatori sarà necessario eseguire modeste opere di scavo, di riporto e di sostegno.

All'interno di questa classe la possibilità di intervento dovrà essere valutata in via preliminare, sulla base di uno studio geomorfologico e geotecnico di fattibilità (da realizzarsi

a cura del soggetto attuatore dell'intervento) condotto secondo quanto previsto dal D.M. 11/03/1988 e D.M. 14/01/2008 "N.T.C." e succ. Circ. Espl. 02/02/2009 n. 617, comprendente:

rilievo geomorfologico che dimostri che il sito oggetto di intervento risulti essere stabile rispetto ai dissesti che possono verificarsi nelle aree limitrofe o sui versanti sovrastanti;

indagine geognostica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni (punto G.2.2. del D.M. 11/03/1988), alla definizione del modello geologico e modello geotecnico (cap. 6.1.2. del D.M. 14/01/2008 "N.T.C."), verifica di compatibilità ed analisi degli interventi previsti (punto G.2.4. del

D.M. 11/03/1988 e cap. 6.2.2 del D.M. 14/01/2008 "N.T.C."); il progetto dovrà dimostrare quantitativamente la stabilità globale dell'area risultante da significativi miglioramenti in seguito agli interventi previsti rispetto alle condizioni iniziali.

Gli interventi ritenuti compatibili sotto l'aspetto geologico e geomorfologico, sulla base dell'indagine preliminare, dovranno essere corredati nella fase di progetto esecutivo da elaborati contenenti:

verifica delle opere di fondazione previste (punto C del D.M. 11/03/1988 e cap. 6.4 del D.M. 14/01/2008 "N.T.C.");

verifica di eventuali opere di sostegno e della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico (punto D. del D.M. 11/03/1988 e cap. 6.5 del D.M. 14/01/2008 "N.T.C.");

verifica dei fronti di scavo temporanei e permanenti (punto G.3. del D.M. 11/03/1988 e cap. 6.8.6 del D.M. 14/01/2008 "N.T.C.");

progetto delle opere di regimazione delle acque interessanti l'area di intervento che saranno correttamente regimate e convogliate esclusivamente negli impluvi naturali (con particolare attenzione ad evitare fenomeni di ruscellamento superficiale), nel rispetto del reticolato idrografico esistente e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 12 delle N.d.A. del P.A.I. (Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiali, limitando lo sviluppo delle aree impermeabili).

Gli interventi di particolare impatto sull'assetto geomorfologico, comportanti la realizzazione di insiemi di manufatti, dovranno essere valutati, in via preliminare, da una verifica di fattibilità secondo quanto previsto al punto H (fattibilità geotecnica di opere su grandi aree) del D.M. 11/03/1988.

Si sconsiglia l'impermeabilizzazione totale delle aree circostanti gli edifici prediligendo l'adozione di pavimentazioni in grado di garantire il permeare delle acque meteoriche, al fine di non provocare negative variazioni degli afflussi e dei tempi di corrivazione delle stesse.

Per aree limitrofe ai corsi d'acqua minori (stagionali o perenni), per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, dovrà essere rispettata una fascia dell'ampiezza minima di 10 metri dalle sponde del corso d'acqua.

Lungo tutti i corsi d'acqua sono vietate le occlusioni anche parziali, incluse le zone di testata, tramite riporti vari e le coperture mediante tubi o scolarari anche di ampia sezione. Le opere di attraversamento stradale

dovranno essere autorizzate dagli organi competenti in materia e realizzate, sulla scorta delle indicazioni contenute nella "Relazione Idraulica", mediante ponti a piena sezione, in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

Per i settori sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi dell'Art. 1 del R.D. n°3267 del 30/12/1923 sarà necessario attenersi alle prescrizioni imposte dalla L.R. n°45 del 09/08/1989 e successive istruzioni regionali.

Classe III - a1 - (art. 17 N.T.A.)





Art. 17- TUTELA DEL TERRITORIO - NORME DI CARATTERE GEOLOGICO.

**18) Determinazione del valore attuale delle Unità Immobiliari**

Considerata l'ubicazione delle Unità Immobiliari in esame, la consistenza e condizione manutentiva, lo stato di conservazione, lo stato di occupazione, le dotazioni degli impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione) e tenuto altresì conto dei valori praticati in zona per immobili simili, il valore adottato per la determinazione del valore di mercato considera la superficie commerciale delle unità immobiliari comprensiva di pertinenze.

Per la ricerca del più probabile valore dell'unità immobiliare in esame oltre alle indagini di mercato, ed il riferimento alle quotazioni pubblicate da autorevoli riviste e fonti ufficiali come l'Osservatorio Immobiliare del comune di PIOVA' MASSAIA (ASTI), (riferite al più recente dato disponibile), si è seguito il procedimento di stima che permette di determinare il valore attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, recentemente messi in vendita.

La scrivente riporta di seguito una tabella in cui sono stati individuati tre casine, case indipendenti a campione con caratteristiche tipologiche, superficiali, manutentive, posizionali, qualitative similari:

	U.I. A	U.I. B	U.I. C	U.I. PIGNORATA
TABELLA DATI				
PREZZO	40.000,00	47.000,00	15.000,00	<b>30.000,00</b>



TIPOLOGIA	CASA UNIFAMILIARE	CASA UNIFAMILIARE	CASA SEMIINDIPENDENTE	<b>CASCINA UNIFAMILIARE</b>
SUPERFICIE MQ	190	180	91	<b>120</b>
N° LOCALI	5	5	3	<b>4</b>
SERVIZIO IGIENICO	1	1	1	<b>1</b>
CORTILE	mq 120	NO	Cortile comune	<b>Cortile comune</b>
TERRENI	SI	SI	SI	<b>SI</b>
GARAGE POSTO AUTO	SI	SI	SI	<b>NO</b>
RISCALDAMENTO	SI	SI	SI	<b>NO</b>
MANUTENZIONE	DA RISTRUTTURARE	BUONO ABITABILE	BUONO ABITABILE	<b>DA RISTRUTTURARE</b>
LOCALITA'	PIOVA' MASSAIA Via R. Margherita 4	PIOVA' MASSAIA Via G. Cavagna 27	PIOVA' MASSAIA Via S. Rocco 22	<b>PIOVA' MASSAIA Via Umberto I n. 24 frazione Castelvero</b>

I prezzi delle unità immobiliari prese a campione variano da circa €. 15.000,00 ad €. 47,000.

La scrivente riepiloga le caratteristiche principali che condizionano il prezzo di stima della cascina unifamiliare

in esame:

- Lo stato di conservazione che richiede l'esecuzione di un radicale intervento di ristrutturazione: opere edilizie strutturali, impiantistiche e funzionali per il recupero del fabbricato;
  - Le difformità;
  - La collocazione dell'immobile rispetto il tessuto urbano;
  - La vetustà del fabbricato;
  - Le caratteristiche di finitura dell'U.I.;
  - Le dimensioni e disposizione dei locali, esposizione;
  - Altri fattori che influenzano la stima, (lo stato critico del mercato immobiliare della zona, ecc.).
- **stima immobile 1)** a seguito di tutte le considerazioni sopra esposte la scrivente ritiene equo stimare il bene in esame in €. 250,00/mq.:
- $Mq. 120,00 \times \text{€} 250,00 = \text{€} 30.000,00 (\text{€} \text{ Trentamila}/00).$

Per la stima del valore dei terreni, avuto riguardo alle caratteristiche colturali, alla giacitura, alla presenza o meno di irrigazione, si è fatto riferimento ai V.A.M. della provincia di Torino per l'anno 2022 (ultimo dato disponibile nella banca dati AdE) Regione Agraria n° 1, che per il terreno immobile 2) foglio 19, particella n. 134, categoria seminativo indicano un valore di 10.965,00 €/Ha, che si ritiene di arrotondare in € 0,12; terreno immobile 3) particella n. 133, categoria bosco ceduo indicano un valore di 2.780,00 €/Ha, che si ritiene di arrotondare in € 0,28, da cui si ottiene:

**Immobile n. 2 – TERRENO PARTICELLA N. 134**, superficie catastale mq. 173 x €/mq 0,12 =

€ 20,76 arrotondato ad **€ 21,00 (€ ventuno/00)**;

**Immobile n. 3 – TERRENO PARTICELLA N. 133**, superficie catastale mq. 160 x €/mq 0,28 =

€ 44,80 arrotondato ad **€ 45,00 (€ quarantacinque/00)**.

- **TOTALE STIMA LOTTO UNICO)** immobile 1) cascina € 30.000,00 + immobile 2) terreno particella n. 134 € 21,00 + immobile 3) particella n. 133 € 45,00 =
- **TOTALE € 30.066,00 arrotondato ad € 30.100,00 (€ trentamilacento/00)**;

#### 19) Adeguamenti e correzioni della stima.

In considerazione di quanto sopra esposto in merito alle difformità e dello status dell'immobile in esame, la scrivente riporta di seguito una tabella riepilogativa:

U.I.	Tipologia U.I.	Superficie mq.	Valore €/mq	Spese tecniche sanzioni	Valore di mercato €.	Arrotondamenti
1	cascina	120	250,00	-	30.000,00	
2	Terreno fg. 19 n. 134	173	0,12	-	20,70	€ 21,00
3	Terreno fg. 19 n. 133	160	0,28	-	44,80	€ 45,00
<b>LOTTO UNICO: CASCINA + TERRENI FG. 19 PARTICELLE N° 134 - 133</b>						<b>€ 30.100,00</b>

Quanto esposto ad evasione del mandato conferito.

\*\*\*

Torino, 08 marzo 2024

Il C.T.U. *perito stimatore*

Architetto Susanna CIVIDINI