

TRIBUNALE DI ASTI

Consulenza Tecnica di Ufficio

Esecuzione immobiliare n. 90/2021

Promossa da [REDACTED] (Avv. [REDACTED])

Contro

[REDACTED]

Creditori intervenuti:

[REDACTED]. (Avv. [REDACTED])

[REDACTED] (Avv. [REDACTED])

[REDACTED] (Avv. [REDACTED])

G.E. : Dott. P. PERFETTI

Arch. Alessandro DI UBALDO

Consulente Tecnico d'Ufficio



v.1.0

Il sottoscritto Arch. Alessandro DI UBALDO, nominato C.T.U. nella vertenza in epigrafe dal GE. Dott. P. Perfetti all'udienza del 01/09/2021, eseguiti gli opportuni rilievi ed accertamenti in loco, assunte le necessarie informazioni presso gli uffici competenti, si pone in grado di riferire quanto segue in relazione ai quesiti formulati nel mandato.

Cenni introduttivi: ad integrazione della parte narrativa, si predispongono elaborati grafici illustrativi inerenti lo stato di fatto attuale dell'unità immobiliare.

- 1) *Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante dagli atti, della data e del luogo 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;*

Il sottoscritto ha provveduto ad avvisare il debitore dell'incarico ricevuto inviando allo stesso, all'indirizzo che risulta dagli accertamenti effettuati presso gli uffici di competenza, la raccomandata 1 con ricevuta di ritorno in data 08/09/2022 ([allegato n. 1](#)), con le quali ha, inoltre, comunicato la data del sopralluogo da effettuarsi presso gli immobili pignorati, pregandolo di essere presente ed portando a conoscenza l'esecutata che, in caso di assenza, lo scrivente avrebbe, previa istanza di autorizzazione al Ill.mo G.E., richiesto l'ausilio delle Forze dell'Ordine. La raccomandata non è mai stata ritirata, rimanendo in giacenza per il ritiro presso l'ufficio postale di competenza e venendo restituito dallo stesso allo scrivente in data 05/10/2022; in considerazione dell'infruttuosa ricerca di numeri di telefono dell'esecutata e di conseguenza data l'impossibilità di contattarla.

Il sottoscritto richiedeva autorizzazione al Ill.mo G.E. a servirsi dell'ausilio delle Forze dell'Ordine al fine di avere accesso ai locali oggetti di perizia; contattati i Militari dell'Arma dei Carabinieri di Asti e un fabbro per l'accesso all'immobile, lo scrivente procedeva all'eccesso presso gli immobili il giorno 01/12/2022 alle ore 08:30, coadiuvato dal personale sopra citato; il personale dell'Arma suonava al citofono per verificare la presenza di persone all'interno dell'abitazione a cui rispondeva il figlio dell'esecutata il quale, a conoscenza della situazione in essere, permetteva al sottoscritto di avere accesso ai locali senza alcun tipo di impedimento; i Militari, valutata tranquilla la situazione, decidevano di rientrare in caserma; in considerazione dell'atteggiamento collaborativo del signore e della sua necessità di doversi allontanare per motivi lavorativi, lo scrivente interrompeva

le operazioni di rilievo alle ore 10:00 circa; lo stesso comunicava il numero telefonico della madre che veniva successivamente contattata dallo scrivente al fine di renderla edotta delle operazioni di rilievo e di concordare ulteriori accessi per il termine delle stesse, effettuati il giorno 12/12/2022 (alle ore 09:30 circa, in presenza del figlio), il giorno 18/03/2023 (alle ore 16:00 circa, con la presenza della Sig.ra [REDACTED]) ed il giorno 30/03/2023 (alle ore 15:30, in presenza del figlio); il sopralluogo per visionare i terreni è stato effettuato il giorno 14/03/2023; per i dettagli di quanto sopra, si rimanda alla risposta del quesito n. 3.

- 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'art. 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;*

Lo scrivente ha esaminato la documentazione in atti ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. verificandone la completezza; non risulta necessaria, pertanto, alcuna segnalazione al Giudice ed al creditore pignorante in merito a certificazioni mancanti o inidonei.

Viene di seguito predisposto l'elenco ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI pregiudizievoli sulla base della certificazione notarile agli atti, redatta da Giulia Barbagallo, notaio in Castelvetro, ([allegato n. 2](#)) e delle ispezioni ipotecarie reperite dallo scrivente ([allegato n. 3/A](#)).

Immobili di riferimento:

Asti, Frazione Serravalle, N.C.E.U. Sezione SE

- Fg. 4:
part. 79, sub. 1, sub. 3, sub. 4; ente urbano;
part. 239 sub. 4 (graffato alla part. 79, sub. 3);
part. 77, 155, 156, 190, 191, 193, 235;
 - Fg. 2:
part. 219, 220, 221, 222, 233;
 - Fg. 5:
part. 50;
 - Fg. 6:
part. 39, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 390, 82, 83, 84.
 - **Soggetto:** [REDACTED], nata a Asti il [REDACTED];
C.F.: [REDACTED] *, [REDACTED]
- * Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

ISCRIZIONI CONTRO

- Nota del 31/07/2008 – Reg. Part. 1471, Reg. Gen. 7930
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Pubblico Ufficiale Bertone Stefano

Rep. 125926/12423 del 25/07/2008

Comunicazione n. 830 del 10/09/2014 di estinzione totale dell'obbligazione

avvenuta in data 28/07/2014.

Cancellazione totale eseguita in data 11/09/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL
7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- Nota del 07/07/2011 – Reg. Part. 1163, Reg. Gen. 6523
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Pubblico Ufficiale Bertone Stefano

Rep. 130278/15747 del 06/07/2011

- Annotazione n. 765 del 06/08/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE CONTRO

- Nota del 23/04/2013 – Reg. Part. 2497, Reg. Gen. 3543
Atto amministrativo – Costituzione servitù coattiva

Pubblico Ufficiale Comune di Asti

Rep. 492/2013 del 08/04/2013



ISCRIZIONI CONTRO

- Nota del 22/05/2013 – Reg. Part. 511, Reg. Gen. 4361
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Pubblico Ufficiale Ratti Luciano

Rep. 52140/30703 del 16/05/2013

TRASCRIZIONE CONTRO

- Nota del 25/11/2014 – Reg. Part. 64937, Reg. Gen. 8558
Atto amministrativo – Costituzione servitù coattiva

Pubblico Ufficiale Comune di Asti

Rep. 500/2014 del 06/11/2014



ISCRIZIONI CONTRO

Nota del 15/09/2017 – Reg. Part. 1108, Reg. Gen. 8289

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma

Rep. 24843 del 26/10/2016

- Nota del 29/12/2017 – Reg. Part. 1545, Reg. Gen. 11130

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma

Rep. 19854 del 17/08/2016

- Nota del 30/09/2019 – Reg. Part. 1097, Reg. Gen. 8171

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma

Rep. 804 del 08/01/2019

TRASCRIZIONE CONTRO

- Nota del 17/05/2021 – Reg. Part. 3624, Reg. Gen. 4630

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Asti

Rep. 1339/2021 del 28/04/2021

Lo scrivente ha verificato quanto sopra riportato effettuando due ispezioni ipotecarie, una durante l'esame della documentazione inerente la procedura ed una a ridosso della scadenza dei termini per l'invio del presente elaborato ([allegato n. 3/B](#)); dalle ispezioni non è emersa alcuna variazione in data successiva all'atto di pignoramento; è da segnalare che l'immobile stralciato dall'esecuzione sito Comune di Asti Fg. 74 part. 806 sub.37 da

parte del G.E. con comunicazione del 23/08/2021 ([allegato n. 3/C](#)), risulta ancora nelle note delle ispezioni ipotecarie.

Sono state acquisite ed inserite tra gli allegati della presente relazione, le mappe censuarie allo stato attuale.

Dall'analisi della visura storica dei fabbricati ([allegato n. 4](#)) e dalla certificazione notarile di cui al **già citato allegato n. 2** è emerso che gli immobili oggetto della presente procedura sono pervenuti come di seguito elencato:

Asti, Frazione Serravalle, N.C.E.U. Sezione SE

- Fg. 4:
 - part. 79, sub. 1, sub. 3, sub. 4; ente urbano;
 - part. 239 sub. 4 (graffato alla part. 79, sub. 3);
 - part. 77, 155, 156, 190, 191, 193, 235;
 - Fg. 2:
 - part. 219, 220, 221, 222, 233;
 - Fg. 5:
 - part. 50;
 - Fg. 6:
 - part. 39, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 390, 82, 83, 84.
- All'esecutata [REDACTED]:
- o In parte per successione di [REDACTED], deceduto il [REDACTED], den. succ. al numero 27 volume 1824, registrata in data 29/01/2002 e trascritta il 29/01/2003 ai n. 888/612 ([allegato n. 5/A – atto ultraventennale](#))* e la restante parte per successione di [REDACTED], deceduta il [REDACTED], den. succ. 31/2038/9 del 13/02/2009 e trascritta il 16/04/2009 ai n. 6766/4607.
 - o Lo scrivente ha richiesto copia della successione di [REDACTED] agli uffici dell'Agenzia delle Entrate di riferimento in data 27/01/2023, ottenendo l'allegato n.5/A sopra citato.

* La dichiarazione di successione presenta incongruenza tra la data di registrazione del 29/01/2002 indicata sia sulla stessa che sulla lettera di trasmissione inviata dall'Agenzia delle Entrate allo scrivente e quella riportata nella nota dell'Ispezione Ipotecaria del 28/01/2002.

Il sottoscritto ritiene non si debba ulteriormente sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti.

- 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.).*

L'esatta descrizione catastale attuale degli immobili pignorati è la seguente ([allegato n. 6/A](#)):

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI ASTI

- 1) Catasto Fabbricati Comune di Asti sezione urbana SE (tale sigla indica la frazione di Serravalle) foglio 4, particella 79, subalterno 1, zona cens. 2, categoria C/7, classe U, consistenza 167 m², rendita Euro 36,42. Via XX Settembre n. 37 * piano T-1;
- 2) Catasto Fabbricati Comune di Asti sezione urbana SE (tale sigla indica la frazione di Serravalle) foglio 4, particella 79, subalterno 3 graffato con particella 239 sub. 4, zona cens. 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani; superficie catastale totale: 110 m² totale escluse aree scoperte: 110 m², rendita Euro 82,63. Via XX Settembre n. 37 * piano S1-S2-T;
- 3) Catasto Fabbricati Comune di Asti sezione urbana SE (tale sigla indica la frazione di Serravalle) foglio 4, particella 79, subalterno 4, zona cens.2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani; superficie catastale totale: 192 m² totale escluse aree scoperte: 190 m², rendita Euro 161,13. Via XX Settembre n. 37 * piano T-1;

* la toponomastica attuale, rilevabile in sito, indica come indirizzo “Frazione Serravalle 37” in luogo di “Via XX Settembre 37” come riportato nelle visure catastali. Lo scrivente ha proceduto ad interrogare online il database dell’Ufficio Toponomastica del Comune di Asti, raggiungibile via internet al seguente link diretto http://sit.comune.asti.it/portale/stradario/stradario_ricerche.php ed è emerso che la vigente toponomastica è “Frazione Serravalle 37”.

Intestati:

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], proprietà per 1/1;

I coerenzi degli immobili sopra riportati sono indicati in senso orario utilizzando le planimetrie catastali, l’estratto di mappa ([allegato n. 6/B](#)):

Foglio 4, particella 79, subalterno 4

- Strada pubblica Frazione Serravalle
- Fg. 4, part. 79 sub. 3
- Fg. 4, part. 80
- Fg. 4, part. 81
- Corte comune e Fg. 4, part. 77
- Fg. 4, part. 78

Foglio 4, particella 79, subalterno 3

- Strada pubblica Frazione Serravalle
- Fg. 4, part. 80
- Fg. 4, part. 81
- Fg. 4, part. 237
- Fg. 4, part. 275
- Fg. 4, part. 77
- Corte Comune e Fg. 4, part. 79 sub. 4

Foglio 4, particella 239, subalterno 4

- Fg. 4, part. 80
- Fg. 4, part. 274

- Fg. 4, part. 275
- Fg. 4, part. 237

Foglio 4, particella 79, subalterno 1

- Strada pubblica Frazione Serravalle
- Corte comune
- Fg. 4, part. 77
- Fg. 4, part. 78

CATASTO TERRENI COMUNE DI ASTI

- 1) Fg. 2, particella n. 219, qualità bosco ceduo, classe U, Superficie 1950 mq, Reddito dominicale € 4,03, Reddito agrario € 1,71

Coerenti:

- Fg. 2, part. 220
- Fg. 2, part. 241
- Fg. 3, part. 551
- Fg. 3, part. 550
- Fg. 2, part. 218
- Fg. 2, part. 217

 ASTALEGALE.NET

- 2) Fg. 2, particella n. 220, qualità bosco misto, classe U, Superficie 4200 mq, Reddito dominicale € 7,59, Reddito agrario € 1,30

Coerenti:

- Fg. 2, part. 221
- Fg. 2, part. 238
- Fg. 2, part. 240
- Fg. 2, part. 219
- Fg. 2, part. 217
-

- 3) Fg. 2, particella n. 221, qualità seminativo, classe 3, Superficie 680 mq, Reddito dominicale € 2,63, Reddito agrario € 3,16

Coerenti:

- Fg. 2, part. 333
- Fg. 2, part. 222
- Fg. 2, part. 238
- Fg. 2, part. 220
- Fg. 2, part. 216

4) Fg. 2, particella n. 222, qualità seminativo, classe 3, Superficie 4235 mq, Reddito dominicale € 16,40, Reddito agrario € 19,68

Coerenti:

- Fg. 2, part. 223
- Fg. 2, part. 226
- Fg. 2, part. 227
- Fg. 2, part. 237
- Fg. 2, part. 376
- Fg. 2, part. 238
- Fg. 2, part. 221
- Fg. 2, part. 333

 ASTALEGALE.NET

5) Fg. 2, particella n. 333, qualità seminativo, classe 3, Superficie 1930 mq, Reddito dominicale € 7,48, Reddito agrario € 8,97

Coerenti:

- Fg. 2, part. 223
- Fg. 2, part. 222
- Fg. 2, part. 221
- Fg. 2, part. 215

6) Fg. 4, particella n. 77, qualità prato, classe 2, Superficie 700 mq, Reddito dominicale € 2,71, Reddito agrario € 3,07

Coerenti:

- Fg. 4, part. 78
- Fg. 4, part. 79
- Fg. 4, part. 275
- Strada pubblica Frazione Serravalle, Fg. 4, part. 235
- Fg. 4, part. 76

7) Fg. 4, particella n. 155, qualità prato, classe 1, Superficie 4180 mq, Reddito dominicale € 32,38, Reddito agrario € 20,51

Coerenti:

- Fg. 2, part. 382
- Fg. 2, part. 318
- Fg. 4, part. 156
- Fg. 4, part. 160
- Fg. 4, part. 157
- Fg. 4, part. 154

8) Fg. 4, particella n. 156, qualità prato, classe 1, Superficie 910 mq, Reddito dominicale € 7,05, Reddito agrario € 4,46

Coerenti:

- Fg. 2, part. 318
- Strada Provinciale 458, Fg. 2, part. 479
- Strada Provinciale 458, Fg. 2, part. 159
- Strada Provinciale 458, Fg. 2, part. 161
- Fg. 4, part. 160
- Fg. 4, part. 155

9) Fg. 4, particella n. 190, qualità prato, classe 1, Superficie 4300 mq, Reddito dominicale € 33,31, Reddito agrario € 21,10

Coerenti:

- Fg. 4, part. 191
- Fg. 4, part. 199
- Fg. 4, part. 200
- Fg. 4, part. 224
- Fg. 4, part. 201
- Fg. 4, part. 285
- Fg. 4, part. 325
- Fg. 4, part. 204
- Fg. 4, part. 205
- Fg. 4, part. 189

- Fg. 4, part. 339

10) Fg. 4, particella n. 191, qualità seminativo, classe 1, Superficie 1240 mq, Reddito dominicale € 10,89, Reddito agrario € 8,01

Coerenti:

- Fg. 4, part. 193
- Fg. 4, part. 194
- Fg. 4, part. 195
- Fg. 4, part. 196
- Fg. 4, part. 190
- Fg. 4, part. 339

11) Fg. 4, particella n. 193, qualità prato, classe 1, Superficie 1510 mq, Reddito dominicale € 11,70, Reddito agrario € 7,41

Coerenti:

- Fg. 4, part. 192
- Strada Località Serravalle Fg. 3, part. 3
- Strada Località Serravalle Fg. 3, part. 660
- Fg. 4, part. 194
- Fg. 4, part. 191
- Fg. 4, part. 162

12) Fg. 4, particella n. 235, qualità prato, classe 2, Superficie 160 mq, Reddito dominicale € 0,62, Reddito agrario € 0,70

Coerenti:

- Strada Frazione Serravalle Fg. 4, part. 77
- Strada Frazione Serravalle Fg. 4, part. 238
- Fg. 4, part. 214
- Fg. 4, part. 234

13) Fg. 6, particella n. 41, qualità bosco ceduo, classe U, Superficie 2670 mq, Reddito dominicale € 5,55, Reddito agrario € 2,34

Coerenti:

- Fg. 6, part. 451
- Fg. 6, part. 390
- Fg. 6, part. 43
- Fg. 6, part. 42
- Fg. 6, part. 40

14) Fg. 6, particella n. 42, qualità seminativo, classe 2, Superficie 1000 mq, Reddito dominicale € 6,97, Reddito agrario € 5,68

Coerenti:

- Fg. 6, part. 41
- Fg. 6, part. 43
- Fg. 6, part. 45
- Fg. 6, part. 39
- Fg. 6, part. 40

15) Fg. 6, particella n. 43, qualità prato, classe 3, Superficie 2450 mq, Reddito dominicale € 4,43, Reddito agrario € 9,49

Coerenti:

- Fg. 6, part. 3
- Fg. 6, part. 43
- Fg. 6, part. 44
- Fg. 6, part. 45
- Fg. 6, part. 42
- Fg. 6, part. 41
- Fg. 6, part. 390

16) Fg. 6, particella n. 44, qualità prato, classe 2, Superficie 2430 mq, Reddito dominicale € 9,41, Reddito agrario € 10,67

Coerenti:

- Fg. 4, part. 56
- Fg. 4, part. 57
- Fg. 6, part. 45
- Fg. 6, part. 43
- Fg. 4, part. 56

17) Fg. 6, particella n. 47, qualità prato, classe 2, Superficie 3520 mq, Reddito dominicale € 13,63, Reddito agrario € 15,45

Coerenti:

- Fg. 6, part. 45
- Fg. 6, part. 48
- Fg. 6, part. 565
- Fg. 6, part. 568
- Fg. 6, part. 470
- Fg. 6, part. 110
- Fg. 6, part. 46

18) Fg. 6, particella n. 82, qualità seminativo, classe 2, Superficie 1840 mq, Reddito dominicale € 12,83, Reddito agrario € 10,45

Coerenti:

- Fg. 6, part. 106
- Fg. 6, part. 81
- Fg. 6, part. 80
- Fg. 6, part. 83
- Fg. 6, part. 85
- Fg. 6, part. 105

19) Fg. 6, particella n. 83, qualità seminativo, classe 2, Superficie 900 mq, Reddito dominicale € 6,27, Reddito agrario € 5,11

Coerenti:

- Fg. 6, part. 82
- Fg. 6, part. 80
- Fg. 6, part. 79
- Fg. 6, part. 84
- Fg. 6, part. 85

20) Fg. 6, particella n. 84, qualità seminativo, classe 2, Superficie 650 mq, Reddito dominicale € 4,53, Reddito agrario € 3,69

Coerenti:

- Fg. 6, part. 83
- Fg. 6, part. 79
- Strada Comunale Belvedere Fg. 6, part. 415
- Strada Comunale Belvedere Fg. 6, part. 280
- Fg. 6, part. 85

21) Fg. 6, particella n. 390, qualità seminativo, classe 3, Superficie 1450 mq, Reddito dominicale € 5,62, Reddito agrario € 6,74

Coerenti:

- Fg. 6, part. 32
- Fg. 6, part. 43
- Fg. 6, part. 41
- Fg. 6, part. 451
- Fg. 6, part. 33

22) Fg. 6, particella n. 39, porzione AA qualità seminativo, classe 2, Superficie 4276 mq, Reddito dominicale € 29,81, Reddito agrario € 24,29; porzione AB bosco ceduo, classe 2, Superficie 2674 mq, Reddito dominicale € 5,52, Reddito agrario € 2,35

Coerenti:

- Fg. 6, part. 40
- Fg. 6, part. 42
- Fg. 6, part. 45
- Fg. 6, part. 498
- Fg. 6, part. 114
- Fg. 6, part. 115
- Fg. 6, part. 118
- Fg. 6, part. 38

23) Fg. 6, particella n. 45, qualità prato, classe 2, Superficie 6800 mq, Reddito dominicale € 26,34, Reddito agrario € 29,85

Coerenti:

- Fg. 6, part. 42
- Fg. 6, part. 44
- Fg. 4, part. 255

- Fg. 6, part. 565
- Fg. 6, part. 48
- Fg. 6, part. 47
- Fg. 6, part. 46
- Fg. 6, part. 498
- Fg. 6, part. 39

24) Fg. 5, particella n. 50, qualità seminativo, classe 2, Superficie 3080 mq, Reddito dominicale € 21,47, Reddito agrario € 17,50

Coerenti:

- Fg. 4, part. 126
- Fg. 5, part. 49
- Fg. 5, part. 48
- Fg. 5, part. 256
- Fg. 5, part. 51
- Fg. 5, part. 54

 ASTALEGALE.NET

Intestati:

- [REDACTED], nata a Asti il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], proprietà per 1/1;

I coerenti degli immobili sopra riportati sono indicati in senso orario utilizzando l'estratto di mappa [\(allegato n. 6/C\)](#):

Io scrivente ha effettuato sopralluogo per visionare i terreni il giorno 14/03/2023; per i dettagli di quanto sopra, si rimanda alla risposta del quesito n. 3.

In data 01 dicembre 2022 alle ore 08:30, 12/12/2022 ore 09:30 e 30/03/2023 ore 15:30, alla presenza del figlio della signora [REDACTED] ed il giorno 18/03/2023 alle ore 16:00 con quest'ultima, è stato possibile osservare lo stato dei luoghi e procedere alle misurazioni necessarie al fine di rispondere in modo esaustivo ai quesiti posti e ad acquisire immagini per la documentazione fotografica riportata all'[allegato n. 7/A](#), parte integrante della

descrizione di seguito riportata. In data 14/03/2023 alle ore 15:30 circa, sono stati visionati, in modo autonomo, i terreni oggetti della presente la cui documentazione fotografica è riportata nell' [allegato n. 7/B](#).



CARATTERISTICHE GENERALI DEI FABBRICATI





- IMMOBILI PIGNORATI (EDIFICIO RESIDENZIALE, PORTICATO, SGOMBERO ECC. ECC.)
- TERRENI PIGNORATI

- LOCALIZZAZIONE IMMOBILI RESIDENZIALI E PERTINENZE: comune di Asti, Frazione Serravalle 37.
- UBICAZIONE: area residenziale in zona periferica in Frazione Serravalle ad Asti, a nord ovest del Capoluogo di Provincia
- DESTINAZIONE D'USO: residenziale e accessorie
- TIPOLOGIA EDILIZIA IMMOBILI RESIDENZIALI E PERTINENZE:

Cascina, libera su quattro lati (fg. 4 part. 79 sub. 4 e sub. 3).

Prospetto principale (foto n. 1 e 2), prospetto su strada pubblica e laterali (foto n. 3 e 4) con piano terra e piano primo intonacato e tinteggiato; è presente basamento

rivestito in mattoni a vista di recente fattura sul prospetto principale e laterale di ingresso e intonacato su quello su strada pubblica. Cantina interrata che si sviluppa parzialmente al di sotto della cascina e con ingresso mediante scala esterna.

Il prospetto nord-ovest del fabbricato residenziale risulta posizionato sul confine ed in aderenza con cortile di pertinenza di altro immobile di due piani fuori terra, a quota inferiore degli immobili pignorati (foto n. 6)

Locale di sgombero, libero sui quattro lati (fg. 4 part. 79 sub. 1).

Prospetto principale (foto n. 1b e 2b) e laterale verso nord (foto n. 3b) con piano terra e piano primo con intonaco civile; il prospetto su fondo adiacente e quello a sud presenta mattoni a vista, senza intonacatura (foto 4b) e un pollaio artigianale con struttura a vista.

Locale di sgombero, libero sui tre lati (fg. 4 part. 79 sub. 3).

Prospetto principale (foto n. 1c e n. 2c) e laterale (foto n. 4c) ad un unico piano con intonaco civile e tinteggiatura; il prospetto su fondo adiacente presenta anche esso intonaco civile e tinteggiatura (foto n. 3c).

Il prospetto secondario del fabbricato risulta affacciante completamente sul cortile di pertinenza di altro immobile di due piani fuori terra così come il prospetto laterale (foto n. 5c); il fabbricato è a quota inferiore dell'immobile residenziale.

Porticato con depositi al piano inferiore, libero sui tre lati (fg. 4 part. 79 sub. 3).

Prospetto principale portico (foto n. 1d) e laterale (foto 2d) su due piani (piano livello area comune portico e piano a livello inferiore a deposito) con muratura a vista; il prospetto con accesso dal fondo adiacente, situato al livello inferiore della corte comune, presenta anche esso muratura a vista (foto 3d); l'accesso a tale livello, situato su fondo di altra proprietà, può avvenire mediante scala comune o accessi carrai posizionati quasi totalmente sull'area pignorata (foto 4d).

Cantina, libera su un lato (fg. 4 part. 239 sub. 4).

Prospetto principale (foto n. 1e) al piano terra con muratura a vista; l'accesso a tale cantina è situato su fondo di altra proprietà e può avvenire mediante scala comune o accessi carrai posizionati quasi totalmente sull'area pignorata (foto 4d).

Tettoie, libera su tre lati (fg. 4 part. 77).

Prospetto principale (foto n. 1f e 2f), laterale (foto n. 3f, n. 4f) e posteriore (foto n. 5f) con struttura a vista e tamponamento parziale in lamiera.

CONSIDERAZIONI COMUNI AGLI IMMOBILI:

Il cortile di pertinenza risulta avere prevalentemente porzioni pavimentate in marmette auto bloccati e una parte ad aiola (foto n. 5)

- SERVIZI COMMERCIALI: non presenti nelle immediate vicinanze
- ACCESSI VEICOLARI: sulla strada provinciale 458 è presente un bivio costituito da una strada asfaltata, indicante direzione B.co Tampone e Briccalone che permette di giungere agli immobili pignorati (foto n. 7) ai quali si accede da un cancello di chiusura (foto n. 8) o da strada privata (foto n. 9 e 10) attraverso fondo confinante, provenendo dalla strada pubblica che costeggia la scuola primaria di Serravalle.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEI FABBRICATI

IMMOBILE RESIDENZIALE

Foglio n. 4, particella n. 79, sub. 4

- LIVELLO DI PIANO: Piano terra, piano primo
- PORTA DI INGRESSO UNITA' IMMOBILIARE: Al piano terra, un portoncino blindato ad un battente unico con finitura in legno (foto n. 11)
- DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI:

PIANO TERRA

- SOGGIORNO:

Il portoncino di ingresso si apre su un locale ad uso soggiorno (foto n. 12, n.13, n.14), indicato come "tavernetta" nella C.E. 146 del 10/09/1997 pratica recupero fienile e C.E. in variante 185 del 24/08/2000, che presenta due finestre a due battenti, in legno, con affaccio sul cortile e un camino in stile rustico; il vano è di forma leggermente irregolare a causa della muratura perimetrale verso la strada pubblica non ortogonale con quelle adiacenti. Sulla destra è presente la scala che conduce al piano primo nel suo spazio sottostante è stato ricavato un mobiletto in legno; la facciata sul lato esterno verso la strada pubblica, non è perpendicolare ma parzialmente inclinata fino ad un'altezza di circa 150 cm, fatto che comporta uno spessore variabile della muratura

perimetrale, fino alla medesima altezza.

- SERVIZIO IGIENICO 1:

da una porta del locale soggiorno (foto n. 15) è possibile entrare in un servizio igienico (foto n. 16, n. 17, n. 18, n. 19) con finestra in legno a due battenti con affaccio su strada pubblica in cui sono presenti un w.c., un bidet, una vasca da bagno ed un lavandino ad incasso su piano in muratura; le pareti sono rivestite in ceramica di due colori ed elementi decorativi; la muratura perimetrale, verso la strada, presenta, come per il locale precedente, uno spessore variabile fino a circa 150 cm.

PIANO PRIMO

- SOGGIORNO/CUCINA:

Salendo le scale con pedata in pietra (foto n. 20) si sbarca al primo piano, su un ampio e luminoso soggiorno, di generose dimensioni, che presenta quattro finestre (di cui due affaccianti sul cortile, una verso l'ingresso carrabile ed una verso la strada pubblica) e una porta finestra che conduce ad un balcone affacciante su cortile, tutte in legno a doppio battente (foto n. 21 e n. 22); il vano è di forma leggermente irregolare in quanto il muro su strada pubblica è la prosecuzione di quello del soggiorno sottostante; sul lato adiacente l'ingresso carraio e parzialmente su quello verso la strada, è presente una cucina in muratura con la presenza colonne incassate in nicchie; è altresì presente un'ulteriore nicchia, con mobile incassato, sulla parete affacciante il cortile.

Lungo la parete di destra, accanto allo sbarco della scala, è collocato il varco che porta ad un corridoio (foto n. 23 e n. 24); sulla parete perimetrale di sinistra di quest'ultimo, sono presenti una nicchia e una finestra in legno a due battenti, rivolta verso la strada pubblica

- CAMERA 1:

dalla parete destra del corridoio, si ha accesso ad una luminosa camera da letto con una portafinestra in legno a due battenti con balcone in pietra, rivolto verso il cortile (foto n. 25 e n. 26);

- SERVIZIO IGIENICO 2:

come per la camera 1, sempre dalla stessa parete del corridoio, si ha accesso al servizio igienico, di forma rettangolare e sviluppato perlopiù in lunghezza, con finestra affacciante sul cortile; sulla parete a destra è presente una nicchia e sul soffitto una botola di accesso al sottotetto (foto n. 27 e n. 28); il locale è rivestito con piastrelle in ceramica di diversi colori su tutte le pareti e presenta un w.c., un bidet, una doccia con relativo box e un lavandino.

- CAMERA 2:

il corridoio termina direttamente e senza porta in una camera di ampie dimensioni sulla cui parete di destra, sono presenti due porte finestre in legno a due battenti, con un balconcino in pietra, affacciati il cortile. Sulla parete in fondo alla stanza, al confine con il fondo vicino, è presente una nicchia a tutta altezza (foto n. 29 e n. 30); nella C.E. in variante 185 del 24/08/2000 è riportata una ulteriore nicchia sulla muratura verso la strada pubblica, non rilevabile dallo scrivente a causa della presenza di un grosso armadio.

- ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI:

locali al p.t.: vani con solaio piano avente altezza pari a 283 cm. (C.E. 146 del 10/09/1997 pratica recupero fienile e variante 185 del 24/08/2000);

locali al p.1.: il locale soggiorno/cucina vano con solaio piano avente altezza pari a 270 cm. (C.E. 146 del 10/09/1997 pratica recupero fienile e variante 185 del 24/08/2000), i restanti locali hanno altezza interna 261 cm. (preesistenza).

- FINITURA INTERNA DEI LOCALI: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati in tutti gli ambienti; il bagno ha rivestimenti in ceramica alle pareti e i pavimenti di tutte le stanze sono in ceramica di varie dimensioni e colore;
- SERRAMENTI INTERNI: porte interne in legno;
- SERRAMENTI ESTERNI: finestre e portefinestre in legno con vetro camera doppio, persiane in materiale ligneo e inferriate in ferro battuto anti intrusione; il portoncino blindato di ingresso presenta pannello esterno pantografato.
- IMPIANTI PRESENTI: l'abitazione è dotata di impianto idrico-sanitario e di impianto elettrico. Sono presenti tre split per impianto di condizionamento al piano primo (uno per camera ad eccezione dei servizi igienici).
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: in tutte le stanze sono presenti radiatori in metallo collegati a caldaia autonoma a gas (che fornisce anche acqua calda sanitaria) posizionata in apposito alloggiamento collocato sulla facciata esterna fronte strada

(foto n. 31 e n. 32); in aggiunta ai termosifoni, nel soggiorno al piano terra è inoltre presente un camino a legna e nel soggiorno/cucina al piano prima un ventilconvettore;

- STATO DI MANUTENZIONE: tutti gli ambienti interni, sia al piano terra che il primo piano, risultano in buono stato di conservazione, risultando quindi immediatamente abitabili previa verifica degli impianti, certificazione ed eventuale messa a norma. Sottotetto non abitabile e di difficile accesso. Copertura a tre falde con coppi in buono stato di manutenzione.

Foglio n. 4, particella n. 79, sub. 3

- LIVELLO DI PIANO: Piano terra, piano interrato
- PORTA DI INGRESSO UNITA' IMMOBILIARE: Al piano terra, un portoncino in legno a due battenti asimmetrici (foto n. 33)
- DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI:

PIANO TERRA

- DISIMPEGNO:

Il portoncino di ingresso si apre su un locale ad uso disimpegno che permette l'accesso, entrando sulla sinistra al soggiorno/cucina, frontalmente al servizio igienico e sulla destra alla camera da letto (foto n. 34, n. 35, n. 36).

- SOGGIORNO/CUCINA:

Dal disimpegno si accede, mediante un varco, al locale soggiorno/cucina (foto n. 37), di medio/piccole dimensioni sufficientemente luminoso che presenta una sola finestra affacciante sul cortile in legno a doppio battente (foto n. 38); il vano è di forma leggermente irregolare.

- SERVIZIO IGIENICO:

da una porta frontale all'ingresso è possibile entrare in un servizio igienico (foto n. 37, n. 38) con finestra in legno a due battenti con affaccio su strada pubblica in cui sono presenti un w.c., un bidet, una vasca da bagno incassata e di modesta larghezza ed un lavandino; sul muro sinistre, verso il soggiorno/cucina, è presente una nicchia; le pareti sono rivestite in ceramica di due colori ed elementi decorativi; la muratura perimetrale, verso la strada, presenta, come per i locali del subalterno precedente, uno spessore variabile

fino a circa 150 cm.

- CAMERA:

dal disimpegno si ha accesso ad una luminosa ed ampia camera da letto, di forma abbastanza regolare, con due finestre in legno a due battenti rivolte verso il cortile (foto n. 39, n. 40, n. 41, n. 42);

PIANO INTERRATO

- CANTINA:

Alla cantina si accede in modo indipendente da una scala esterna in cemento, senza alcun rivestimento sulle pedate, di andamento non perpendicolare alla facciata principale dell'edificio ma parallela all'attiguo muro di contenimento posto sul confine con il fondo accanto, non oggetto di procedimento; tale scala è raggiungibile dal cortile comune (foto n. 43). La scala conduce ad un corridoio coperto da soletta in cemento (foto n. 45) da cui si accede, mediante dei gradini (foto n. 46), al livello ancora inferiore della cantina vera e propria (foto n. 47, n. 48, n. 49) realizzata in mattoni ad eccezione della parete ad ovest che è in tufo; all'interno della stessa, sulla parete a ovest è presente un cunicolo stretto e lungo e di modesta altezza (foto n. 50) scavato nel tufo (la cui posizione non ha permesso di essere correttamente rilevato per motivi di accessibilità e sicurezza) ad una quota maggiore di pavimento rispetto a quello della cantina stessa; tale cunicolo non è riportato in alcun elaborato catastale o in alcun elaborato progettuale agli atti degli uffici comunali ma si evince dallo stato di conservazione che risale ad epoca remota (presumibilmente al momento della realizzazione dell'edificio).

- ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI:

locali al p.t.: vano soggiorno/cucina vani con voltine aventi altezza minima pari a 262 cm ed altezza massima pari a 272 cm.; mentre i locali restanti presentano soletta piana con un'altezza di circa 254 cm per il servizio igienico e di 258 cm per la camera.

locali al p. interrato.: il locale presenta una volta a botte con laterizi a vista e un'altezza massima di 332 cm e quella all'imposta di circa 208 cm mentre non è

stato possibile rilevare l'altezza del cunicolo per motivi di sicurezza e di impossibilità nell'accesso.

- **FINITURA INTERNA DEI LOCALI:** pareti e soffitti intonacati e tinteggiati in tutti gli ambienti; il bagno ha rivestimenti in ceramica alle pareti e i pavimenti di tutte le stanze sono in ceramica di varie dimensioni e colore; nel soggiorno cucina la parete verso il cortile risulta rivestita con perline in legno fino all'imposta dei voltini e le pareti lato strada pubblica e di separazione con il subalterno attiguo, risultano parzialmente rivestite di ceramica, in corrispondenza della cucina; nella cantina e nel corridoio adiacente, non è presente intonacatura né tinteggiatura. Nei locali servizi igienici e soggiorno/cucina, sui soffitti, si evidenziano delle esfoliazioni puntuali degli intonaci e delle tinteggiature (molto più marcate nei servizi igienici), causate da infiltrazioni d'acqua, probabilmente provenienti dagli impianti del piano superiore.

- **SERRAMENTI INTERNI:** porte interne in legno con parte vetrata, solo nel servizio igienico. Nella cantina non sono presenti serramenti ad eccezione di quello di accesso.

- **SERRAMENTI ESTERNI:** finestre in legno con vetro camera doppio, persiane in materiale ligneo e inferriate in ferro battuto anti intrusione; il portoncino di ingresso è in legno, senza parti vetrate e presente entrambe le facce dei due battenti (non simmetrici) pantografate.

La porta di accesso della cantina è a due battenti, in legno in condizioni pessime.

- **IMPIANTI PRESENTI:** l'abitazione è dotata di impianto idrico-sanitario e di impianto elettrico di cui però non è stato possibile verificarne il funzionamento; l'esecutata comunicava allo scrivente che gli impianti erano funzionanti al momento del decesso della madre che alloggiava nell'immobile, avvenuto nel 2008, ma che non sono più stati attivati da quell'avvenimento.

Nella cantina non sono evidenti impianti attualmente funzionanti.

- **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:** in tutte le stanze sono presenti radiatori in metallo collegati a caldaia autonoma a gas (che fornisce anche acqua calda sanitaria) posizionata in apposito alloggiamento collocato sulla facciata esterna fronte strada (foto n. 31 e n. 32); come per i restanti impianti, quello di riscaldamento non è stato più utilizzato dal 2008, fatto che, visto il tempo trascorso, non ne garantisce il funzionamento.

La cantina non presenta impianto di riscaldamento.

- STATO DI MANUTENZIONE: tutti gli ambienti interni al piano terra risultano in sufficiente stato di conservazione, risultando quindi abitabili, a parere dello scrivente, a seguito di interventi di manutenzione ordinaria, verifica di funzionamento degli impianti, loro certificazione ed eventuale messa a norma e installazione di porte interne.
La cantina risulta non curata e con accatastamento di materiali per lo più da smaltire.

IMMOBILE NON RESIDENZIALE

Foglio n. 4, particella n. 79, sub. 1

Locale di sgombero

- LIVELLO DI PIANO: Piano terra, piano primo
- PORTA DI INGRESSO UNITA' IMMOBILIARE: Al piano terra, sulla facciata principale un portone scorrevole sezionabile in legno con struttura interna in profilati metallici (foto n. 51, n. 52, n. 53), sulla facciata posteriore una porta a due battenti asimmetrici in metallo con parti vetrate (foto n. 54 e n. 55)
- DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI:

PIANO TERRA

- LOCALE DI SGOMBERO PIANO TERRA:

Il portone di ingresso scorrevole si apre su un locale unico (foto n. 56, n. 57, n. 58), di grosse dimensioni ad uso locale di sgombero (indicato come portico nelle planimetrie catastali), completamente chiuso, di forma rettangolare, con il lato rivolto a sud non ortogonale agli altri; sulla parete principale, prospiciente il cortile comune, sono presenti, oltre al portone di ingresso, che permette l'accesso, entrando sulla sinistra due finestre (foto n. 59); sul muro ad ovest, coincidente con il confine della particella 79 oggetto di pignoramento, è presente una porta (foto n. 60) che conduce esternamente ad un pollaio realizzato in modo artigianale e con evidenti materiali di recupero (foto n. 60 e n. 61). Il muro sulla destra, entrando nel locale, confina con una ulteriore porzione chiusa su tre lati, senza alcun serramento di ingresso (foto n. 62 e n. 63).

- LOCALE DI SGOMBERO/PORTICO PIANO PRIMO:

Non è stato possibile accedere direttamente al locale in quanto non raggiungibile da alcuna scala inoltre tutti i varchi di accesso risultano interdetti da rete metallica e da teli fissati esternamente con assi di legno. Dall'esame visivo del sottoscritto, dalle planimetrie catastali recepite e dalla Autorizzazione Edilizia n° 271 del 06/07/1994 si può desumere che il locale al piano primo abbia la stessa superficie pari alla sommatoria di entrambi quelli del piano terra (non è infatti presente il tramezzo di separazione presente tra i due locali di sgombero del piano inferiore). E' stato possibile effettuare una fotografia ravvicinata di una porzione degli interni, utilizzando un drone (foto n. 64)

- **POLLAIO:**

Dalla porta in metallo situata sulla parete ad ovest, si accede ad un pollaio, realizzato in modo artigianale, con elementi di recupero per costruzione di una struttura precaria (foto n. 61 e n. 62). Di tale manufatto non esiste alcuna pratica edilizia collegata e non è riportato nelle planimetrie catastali, risultando, peraltro, addossato al confine con la particella non oggetto di pignoramento (foto n. 65).

- **ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI:**

locali al p.t.: i locali presentano soletta piana con un'altezza di 300 cm.

locali al p.1.: come riportato in precedenza non è stato possibile rilevare l'altezza interna per motivi di sicurezza e di impossibilità nell'accesso.

- **FINITURA INTERNA ED ESTERNA DEI LOCALI:** Le pareti esterne presentano solo intonaco civile sulla facciata principale e su quella laterale a nord mentre quella a sud e quella posteriore sono con mattoni di tamponamento e struttura in cemento armato a vista; internamente i locali non presentano, sulle pareti e sul soffitto, alcun tipo di intonaco così come al piano primo. Il pollaio non riporta alcuna finitura.
- **SERRAMENTI INTERNI:** -
- **SERRAMENTI ESTERNI:** finestre in legno a due battenti con vetro camera doppio, senza persiane; il portone scorrevole di ingresso sezionabile, a tutta altezza e di grosse dimensioni, è in legno con telaio portante realizzato con profili metallici, visibili solo dall'interno, senza parti vetrate; la porta che conduce al pollaio è in metallo, a due battenti asimmetrici, con vetri singoli.

- IMPIANTI PRESENTI: i locali al piano terra sono dotati di impianto elettrico di cui però non è stato possibile verificarne il funzionamento; al piano primo non è stato possibile verificare la presenza di impianti.
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: I locali non presentano impianto di riscaldamento.
- STATO DI MANUTENZIONE: tutti gli ambienti interni al piano terra risultano in sufficiente stato di conservazione come locale di sgombero, risultando utilizzabili previa verifica di funzionamento e certificazione dell'impianto elettrico.

Il pollaio, oltre a non risultare autorizzato e riportato nelle planimetrie catastali e nella documentazione agli atti del Comune, è in stato di pessime condizioni, con strutture di copertura precarie, cosa che ne impediscono, a parere dello scrivente, un utilizzo in sicurezza.

La copertura (foto n. 66 e n. 67) risulta realizzata con lastre ondulate che, in considerazione dell'età del manufatto, già presente negli anni '70 la cui copertura è stata rifatta nei primissimi anni '90 (come comunicato allo scrivente dalla Sig.ra [REDACTED] in data 13/05/2023), contengono amianto con possibile rilascio di fibre e pertanto da sostituire.

IMMOBILE NON RESIDENZIALE

Foglio n. 4, particella n. 79, sub. 3

Locale di sgombero

- LIVELLO DI PIANO: Piano terra
- PORTA DI INGRESSO UNITA' IMMOBILIARE: Scendendo una scala in cemento, dal cortile al piano terra dell'immobile, sulla facciata verso l'area comune oggetto di pignoramento principale mediante una porta in metallo con vetro singolo (foto n. 68 e n. 69), sulla facciata posteriore sono presenti due porte a due battenti asimmetrici in metallo con parti vetrate (foto n. 70); tali aperture risultano inutilizzabili in quanto affacciati direttamente sul cortile di altra proprietà, non oggetto di pignoramento e non accessibile. I proprietari assieme alla Sig.ra [REDACTED], in sede di sopralluogo, comunicavano allo scrivente che, a seguito di accordi pregressi con i genitori deceduti dell'esecutata, l'utilizzo di tali accessi e della finestra, sarebbe precluso e informavano altresì della presenza di una servitù di passaggio consentita ai proprietari dell'unità oggetto di pignoramento, riguardante solo la porta a sud e per il solo accesso alla scala di accesso agli ulteriori

locali situati al piano seminterrato del porticato (anche esso oggetto di pignoramento); lo scrivente non ha reperito, in merito a quanto riportato poco sopra, alcuna documentazione scritta comprovante quanto affermato.

- DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI:

PIANO TERRA

• LOCALE DI SGOMBERO:

La porta di ingresso si apre su un locale unico (foto n. 71), di grosse dimensioni ad uso locale di sgombero, completamente chiuso, di forma rettangolare; sulla parete di ingresso, prospiciente il cortile comune, è presente, oltre alla porta di ingresso, entrando alla sua sinistra, un finestrotto (foto n. 72); sul muro ad est, prospiciente il cortile del fondo confinate, non oggetto di pignoramento, sono presenti due finestre in legno e due porte finestre in metallo a due battenti asimmetrici con vetro singolo (foto n. 73, n. 74, n. 75); le due porte conducono esternamente a cortile di altra proprietà, già sopra citato. Il muro sulla destra, entrando nel locale, confina con porticato e deposito, anche esso oggetto di pignoramento e con il medesimo subalterno (foto n. 75).

- ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI:

locali al p.t.: il locale presenta soletta sostanzialmente piana in laterizio e travetti in metallo con un'altezza di 300 cm.

- FINITURA INTERNA ED ESTERNA DEI LOCALI: Le pareti esterne si presentano intonacate e tinteggiate, con alcune parti esfoliate ad eccezione di quella confinante con l'unità attigua che risulta senza intonaco; internamente il locale non presenta, sulle pareti a nord e verso il cortile, alcun tipo di intonaco, presente invece in avanzato stato di degrado, sulla parete confinate con l'unità attigua e su quella con il cortile dell'unità non oggetto di pignoramento. Il soffitto risulta quasi completamente privo di intonaco. Non sono presenti altri elementi quali battiscopa o rivestimenti ceramici; parte della pavimentazione è in battuto di cemento e parte in marmette di graniglia.

- SERRAMENTI INTERNI: -

- SERRAMENTI ESTERNI: finestre in legno a due battenti con vetro singolo con persiane del medesimo materiale e grate in metallo; la porta di ingresso è in metallo ad un

battente, con vetri singoli e le due prospicienti il cortile del lotto estraneo al pignoramento, in metallo a due battenti asimmetrici e con vetri singoli.

- IMPIANTI PRESENTI: il locale non presenta impianti.
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: il locale non presenta impianto di riscaldamento.
- STATO DI MANUTENZIONE: il locale risulta in precario stato di manutenzione e in stato di semi abbandono; il tetto, a due falde in coppi (foto n. 76) presenta, oltre a diversi elementi in laterizio danneggiati, dei vistosi cedimenti della sottostante struttura portante in legno del manto di copertura che, in un'area, è addirittura collassata all'interno del sottotetto non accessibile (foto n. 77); tale stato non permette più la tenuta alle acque meteoriche o alla neve, con conseguenti infiltrazioni e con il rischio tangibile di danneggiare il solaio sottostante che sovrasta il locale, perdita della sua capacità portante ed esponendolo a possibili collassi, accentuati anche dal rischio di possibile cedimento di ulteriori aree della struttura del manto di copertura, soprattutto in caso di sovraccarichi dovuti alla neve. Visto il posizionamento a confine con il cortile della casa vicina, non oggetto di pignoramento, si ravvede anche il rischio di danni a persone e cose per la possibile caduta anche solo di parti dei coppi (foto n. 78).

ASTALEGALE.NET

Porticato/Depositi

- LIVELLO DI PIANO: Piano terra, piano seminterrato
- PORTA DI INGRESSO UNITA' IMMOBILIARE: Al piano terra, ampio varco a tutta altezza senza serramenti (foto n. 79 e n. 80) ed una porta in legno ad un battente, attualmente non praticabile (foto n. 81); dal cortile sul fondo confinante, cui si entra da due cancelli carrai (foto n. 96 e n. 97) si accede al piano seminterrato; un deposito non presenta alcun serramento di ingresso mentre quello attiguo è dotato di porta basculante in metallo;
- DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI:

PIANO TERRA

- PORTICATO:

Il varco di ingresso (foto n. 80), situato al fondo della scala che conduce al locale di sgombero attiguo, ad una quota inferiore di circa 135 cm, si apre su un ampio locale ad uso porticato (foto n. 82 e n. 83) il cui fronte a est, opposto all'ingresso, presenta affaccio diretto sul fondo vicino mediante due aperture

protette da parapetto in metallo (foto n. 84 e n. 85) alla cui sinistra, sono presenti dei gradini a servizio di una porta (foto n. 81) che conduce ad un pianerottolo (foto n. 88) e poi alla scala esterna in muratura che consente di scendere al piano inferiore (foto n. 86 e n. 87);

PIANO SEMINTERRATO

- DEPOSITO:

Dalla scala e dai cancelli sopra citati, si accede direttamente ai depositi (foto n. 89); il primo, posizionato in adiacenza ad uno dei due cancelli carrai (che permette l'accesso diretto al cortile comune oggetto di pignoramento e conduce anche alla tettoia analizzata successivamente) utilizzato come legnaia, è composto da un unico locale di medie dimensioni e presenta forma regolare (foto n. 90); sulla destra è presente un muro che separa l'ambiente con quello attiguo, in cui è visibile, nella parte alta, un'apertura rettangolare di modeste dimensioni nella muratura, con affaccio sull'altro deposito; questo (foto n. 91) sul muro al lato opposto dell'ingresso, da cui si accede tramite una porta basculante a tutta altezza in metallo, vi è un setto in muratura, utilizzato per realizzare due serie mensole (foto n. 91); sulla parete sinistra è presente il muro divisorio con il deposito attiguo, da cui è visibile la stessa apertura rettangolare, sopra descritta, senza alcun serramento; sulla parete destra sono presenti una nicchia di forma semicircolare (foto n. 92) e una porta nella muratura perimetrale (foto n. 93) che conduce ad un ulteriore vano, di modeste dimensioni, scavato nel tufo (foto n. 94); tali elementi, che non sono mai stati riportati in precedenza in alcun elaborato progettuale o catastale, a giudizio dello scrivente, risultano realizzati molto indietro con gli anni, presumibilmente al momento di realizzazione dei manufatti agricoli. Non è stato possibile rilevare il vano scavato nel tufo a causa del materiale accatastato. Al lato destro dell'ingresso è presente una porta in legno che conduce al sottoscala (foto n. 95).

La scala, parte della strada di accesso che conduce alla via pubblica, di quella interna proveniente dalla particella 77 (oggetto di pignoramento) ed i cancelli di accesso sopra descritti, risultano insistenti nella particella 275 del foglio 4 attualmente di altra proprietà. La scala viene già rappresentata nel Permesso di Costruire 284 del 28/05/1974 (intestato al padre della Sig.ra

██████████), reperito dallo scrivente presso l'Archivio Storico del Comune di Asti e nelle planimetrie catastali attuali ([allegato n. 8](#)); dalla Licenza Edilizia 356 del 17/06/1974 ([allegato n. 8](#)) intestata al Sig. ██████████ ██████████ (padre dell'esecutata che ne ha ereditato le proprietà all'atto del decesso) e da alcuni suoi allegati, è possibile individuare che l'attuale area urbana al foglio 4. part. 275 di altra proprietà e non interessata dal pignoramento, era cortile comune dell'edificio al foglio 4. part. 239, all'epoca di proprietà dei Signori ██████████.

- ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI:

locali al p.t.: il porticato ha la copertura a due falde inclinate, con manto in tegole e con struttura portante in legno a vista avente altezza minima pari a 349 cm ed altezza massima pari a 455 cm.;

locali al p. interrato: i depositi hanno entrambi solaio in laterocemento piano e altezza di 270 cm; non è stato possibile rilevare l'altezza del locale scavato nel tufo per impossibilità nell'accesso.

- FINITURA INTERNA ED ESTERNA DEI LOCALI: tutto l'immobile non presenta né intonacatura né tinteggiatura, sia esternamente che internamente, lasciando i laterizi a vista così come gli elementi di copertura (foto n. 98, n. 99, n. 100); il porticato e i depositi presentano a terra dei battuti in cemento;
- SERRAMENTI INTERNI: le due porte interne, presenti nel deposito adiacente la scala, sono in legno, realizzate in modo artigianale e in condizioni pessime;
- SERRAMENTI ESTERNI: la porta del porticato, che conduce verso la scala esterna è realizzata artigianalmente in legno e risulta in stato di pessima conservazione; il portone di accesso al deposito al piano seminterrato è in metallo in sufficiente stato di conservazione;
- IMPIANTI PRESENTI: nel porticato e nei depositi è presente l'impianto elettrico, di cui non è dato sapere se funzionate; non sono presenti altri impianti;
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: non è presente alcun impianto di riscaldamento.
- STATO DI MANUTENZIONE: tutti gli ambienti interni ed esterni appaiono in discreto stato di conservazione per il tipo di uso a cui sono destinati, risultando quindi utilizzabili, anche se privi di finiture (nel porticato risulta mancante la pavimentazione) a parere dello scrivente, a seguito di interventi di manutenzione ordinaria, verifica di funzionamento ed eventualmente adeguamento e

certificazione dell'impianto elettrico; nel locale scavato nel tufo è presente diverso materiale accatastato. La copertura appare in discreto stato di manutenzione (foto n. 101).

IMMOBILE NON RESIDENZIALE

Foglio n. 4, particella n. 237, sub. 4

Locale di sgombero/cantina

- LIVELLO DI PIANO: Piano terra
- PORTA DI INGRESSO UNITA' IMMOBILIARE: Portoncino in legno a due battenti (foto n. 102 e n. 103).
- DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI:
PIANO TERRA

- LOCALE DI SGOMBERO/CANTINA:

La porta di ingresso si apre su un locale unico (foto n. 104), di piccole dimensioni ad uso locale di sgombero, completamente chiuso, di forma rettangolare; sulla parete di ingresso, prospiciente il cortile di altra proprietà, sono presenti, oltre al portoncino di ingresso, ai suoi lati, due finestre (foto n. 106 e n. 108); sul muro a sinistra dell'ingresso è presente una piccola nicchia (foto n. 105). Il muro di fronte all'ingresso presenta anche esso una nicchia, che, a causa del materiale accatastato, non è stato possibile rilevare con precisione (foto n. 104); Il muro sulla destra, entrando nel locale, confinante con altra proprietà, non presenta alcun elemento di rilievo (foto n. 107).

- ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI:

locali al p.t.: il locale presenta solaio in laterizio con volta a botte con un'altezza all'imposta di 214 cm circa e quella massima di 365 cm.

- FINITURA INTERNA ED ESTERNA DEI LOCALI: Sia le pareti esterne che quella interne non presentano alcun tipo di intonaco così come il soffitto; la pavimentazione è in battuto di cemento.
- SERRAMENTI INTERNI: -
- SERRAMENTI ESTERNI: finestrotti in legno ad un unico battente con vetro singolo con grate in metallo; il portoncino di ingresso è in legno a due battenti, con una sola

persiana in legno presente; tutti i serramenti affacciano su cortile di altra proprietà e non oggetto di pignoramento.

- IMPIANTI PRESENTI: il locale non presenta impianti ad eccezione di un rubinetto d'acqua interno.
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: il locale non presenta impianto di riscaldamento.
- STATO DI MANUTENZIONE: il locale risulta in uno stato di manutenzione scadente, coerente con la sua età e la destinazione d'uso; i muri interni presentano una boiacatura leggera, fino a circa un metro e cinquanta d'altezza, ormai sfarinata dall'umidità.

IMMOBILE NON RESIDENZIALE

Foglio n. 4, particella n. 77

Tettoia

- LIVELLO DI PIANO: Piano terra
- PORTA DI INGRESSO UNITA' IMMOBILIARE: Nessuna
- DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI:

PIANO TERRA

- TETTOIA:

Non è stato possibile rilevare la distribuzione e le misure del manufatto in quanto non raggiungibile a causa della vegetazione (foto n. 109 e n. 110).

- ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI:

locali al p.t.: Non è stato possibile rilevare la distribuzione e le misure del manufatto in quanto non raggiungibile a causa della vegetazione.

- FINITURA INTERNA ED ESTERNA DEI LOCALI: La tettoia non presenta finiture in quanto tamponata con semplici lamiere in metallo; non è stato possibile rilevare la finitura della pavimentazione.
- SERRAMENTI INTERNI: -
- SERRAMENTI ESTERNI: -
- IMPIANTI PRESENTI: non è stato possibile rilevare la presenza di impianti.
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: -
- STATO DI MANUTENZIONE: il locale risulta in uno stato di manutenzione precario in

quanto non più utilizzato da tempo.

Il presente manufatto risulta completamente realizzato senza alcun titolo abilitativo e quindi abusivo; il sottoscritto ha reperito, presso l'Archivio Storico del Comune di Asti, una Licenza Edilizia (n. 190 del 08/04/1975) per la sua realizzazione unitamente a quella di un muro di sostegno; tale licenza autorizzava il secondo ma respingeva la costruzione della tettoia in quanto non a distanza dalla strada comunale, secondo il D.M. 01/04/1968 e dai confini privati secondo le norme di attuazione del P.R.G. vigente dell'epoca ([allegato n. 9](#)).

Le misurazioni seguenti sono state valutate in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo Sviluppo e la regolazione dell'economia Immobiliare, V edizione del 2018, Nota esplicativa 5 – Misura delle superfici immobiliari contenuta nelle Linee Guida A.B.I. per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, aggiornate al 30/11/2018.

In base al Codice delle Valutazioni Immobiliari, la **superficie commerciale** è quella superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile.

La superficie commerciale quindi è basata sulla misurazione delle superfici reali dell'immobile.

I **rapporti mercantili superficiali** si ricavano dal rapporto tra il prezzo della superficie secondaria ed il prezzo di quella principale, tenendo in considerazione la funzione che viene assolta, la qualità conferita all'immobile, la pratica commerciale e inoltre gli eventuali accordi stabiliti dalle parti contraenti.

Il rapporto mercantile assume valori minimi, maggiori o uguali all'unità e variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo, in base alle dinamiche del mercato.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari chiarisce che i criteri di misurazione della superficie degli immobili, sono individuati e proposti i seguenti tipi di misura: Superficie Esterna Lorda (**SEL**), Superficie Interna Lorda (**SIL**) e Superficie Interna Netta (**SIN**).

La Superficie Interna Netta (**SIN**) risulta essere la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare oggetto di valutazione, misurata lungo il perimetro interno

dei muri perimetrali e dei tramezzi ad un'altezza convenzionale di 50 cm dal piano di pavimento.

In seguito a rilievo dello scrivente, la SIN degli immobili oggetto della presente è la seguente:

IMMOBILE NON RESIDENZIALE (LOCALE DI SGOMBERO)

Foglio n. 4, particella n. 79, sub. 1

PIANO TERRA

- Locale di sgombero: 54,11 mq + 13,62 mq = 67,73 mq

N.B. Il pollaio non viene tenuto in considerazione in quanto da rimuovere

PIANO PRIMO

Si riporta la misurazione desunta dalla corrispondenza con il piano sottostante, di cui il presente riporta il medesimo perimetro (al netto di tramezzi, muratura di tamponamento non presente al piano primo e riseghe), nonostante l'impossibilità di accesso al locale non ne permetta la misurazione diretta:

- Locale di sgombero: 75,23 mq

La superficie interna netta risulta essere pari a 142,96 mq.

IMMOBILE RESIDENZIALE

Foglio n. 4, particella n. 79, sub. 4

PIANO TERRA

- Soggiorno: 36,13 mq
- Servizio igienico: 7,02 mq

PIANO PRIMO

- Soggiorno/cucina: 41,58 mq
- Disimpegno: 5,70 mq
- Camera: 12,88 mq
- Servizio igienico: 4,49 mq
- Camera: 30,62 mq

La superficie interna netta risulta essere pari a 138,42 mq.

a cui si aggiungono:

- Balconi: 6,82 mq

IMMOBILE RESIDENZIALE

Foglio n. 4, particella n. 79, sub. 3

PIANO TERRA

- Disimpegno ingresso: 1,04 mq
- Soggiorno/cucina: 16,61 mq
- Camera: 30,29 mq
- Servizio igienico: 4,91 mq

La superficie interna netta risulta essere pari a 52,85 mq.

a cui si aggiungono:

- Cantina: 28,56 mq
- Corridoio accesso cantina: 6,83 mq

IMMOBILE NON RESIDENZIALE (LOCALE DI SGOMBERO)

Foglio n. 4, particella n. 79, sub. 3

PIANO TERRA

- Locale di sgombero: 35,67 mq

La superficie interna netta risulta essere pari a 35,67 mq.

IMMOBILE NON RESIDENZIALE (PORTICO E DEPOSITI)

Foglio n. 4, particella n. 79, sub. 3

PIANO TERRA

- Portico: 56,15 mq

PIANO SEMINTERRATO

- Deposito: 28,88 mq
- Deposito: 27,20 mq

La superficie interna netta risulta essere pari a 112,23 mq.

a cui si aggiungono:

- Scala: 5,52 mq
- Sottoscala (stimando una muratura di 12 cm): 3,32 mq

IMMOBILE NON RESIDENZIALE (DEPOSITO/CANTINA)**Foglio n. 4, particella n. 239, sub. 4**

PIANO TERRA

- Cantina: 17,79 mq

La superficie interna netta risulta essere pari a 17,79 mq.

La tettoia, presente nel Foglio n. 4, particella n. 77, essendo abusiva e non autorizzabile (risultando quindi da smantellare), non viene presa in considerazione.

Allo scopo di stimare il valore di mercato di un immobile, non è sempre possibile utilizzare rapporti mercantili validi per l'intero territorio nazionale ma la necessità di avvalersi dell'impiego di criteri che non siano fissati soggettivamente dal valutatore, come alcune volte accade, fatto che potrebbe comportare differenze nel medesimo contesto territoriale e segmento di mercato, richiede l'utilizzo di un metodo specifico di misurazione delle consistenze che possa costituire un valido riferimento per cui si adotterà il criterio denominato "*Sistema Italiano di Misurazione*" (SIM).

Per il calcolo della superficie commerciale dell'appartamento e del garage in oggetto, il SIM prevede di computare:

- Il 100% delle pareti interne divisorie
- Il 100% delle pareti perimetrali indipendenti

- Il 50% delle pareti perimetrali non indipendenti
- Il 35% delle cantine
- Il 35% dei locali di sgombero, porticati
- Il 30% dei balconi

Alla luce di quanto sopra, ne deriva quanto segue:

▪ **Superficie commerciale immobile non residenziale (locale di sgombero)**

Foglio 4, part. 79, sub. 1:

piano terra locale tamponato: 22,44 mq

piano terra locale non tamponato: 6,26 mq

piano primo: 28,70 mq

totale= 57,40 mq

▪ **Superficie commerciale immobile residenziale Foglio 4, part. 79, sub. 4:**

piano terra: 59,63 mq

piano primo: 131,33 mq

balconi: 2,05 mq

totale= 193,01 mq

▪ **Superficie commerciale immobile residenziale Foglio 4, part. 79, sub. 3:**

piano terra: 73,75 mq

cantina: 12,39 mq

totale= 86,14 mq

▪ **Superficie commerciale immobile non residenziale (locale di sgombero)**

Foglio 4, part. 79, sub. 3:

piano terra: 15,13 mq

▪ **Superficie commerciale immobile non residenziale (porticato e depositi)**

Foglio 4, part. 79, sub. 3:

portico piano terra: 21,84 mq

deposito piano seminterrato con nicchia: 11,41 mq

deposito piano seminterrato lato cancelli: 11,40 mq

- **Superficie commerciale immobile non residenziale (deposito/cantina) Foglio 4, part. 239, sub. 4:**
deposito/cantina piano terra: 10,08 mq

DESCRIZIONE TERRENI

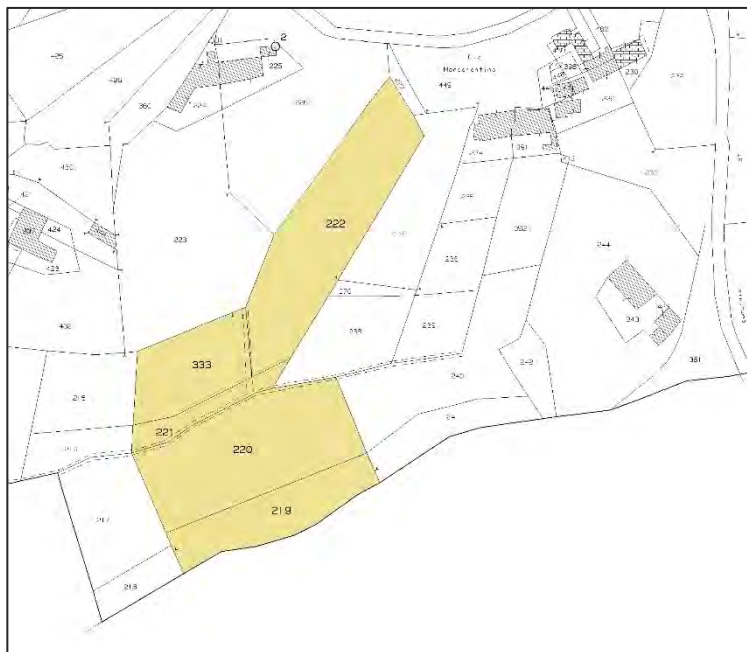
I terreni, oggetto di pignoramento (campiti di rosso), sono localizzati ad Asti, Frazione Serravalle, in diversi ambiti del territorio, come visibile nella sovrapposizione degli estratti di mappa con immagine satellitare di seguito riportata. La signora [REDACTED] [REDACTED] ha comunicato allo scrivente di averne lasciati alcuni (senza indicare con precisione quali) in uso gratuito ad un coltivatore, senza aver ufficializzato la cosa mediante scrittura privata o contratto di affitto.



Vista di insieme delle particelle oggetto di pignoramento

I terreni ubicati ad Asti, Frazione Serravalle, censiti al Foglio n. 2, particelle n. 219, 220, 221, 222, 333, Foglio n. 4, particelle 77, 235, 155, 156, 190, 191, 193, Foglio n. 5, particella 50, Foglio

n. 6, particelle n. 39, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 82, 83, 84, 390 (campiti di giallo negli elaborati seguenti) sono appezzamenti di forma poligonale e dimensioni variabili.



Serravalle Fraz. Asti, Mappa Catastale Fg. 2, part. 219 – 220 – 221 – 222 - 333

IMMOBILE Foglio n. 2, particella n. 219

La particella n. 219 è costituita da una striscia stretta e lunga di terra naturale tendenzialmente irregolare, sul cui lato sud, a scarpata, confina con strada pubblica asfaltata, posizionata ad un livello inferiore; tale terreno, di difficile ed immediata identificazione da quelli limitrofi, è privo di alcuna recinzione e risulta piantumato a bosco ceduo, come tutti quelli adiacenti (foto n. 111);

IMMOBILE Foglio n. 2, particella n. 220

La particella n. 220 è costituita da un lotto di terra di forma quasi rettangolare, di terra naturale tendenzialmente pianeggiante, sul cui lato nord appare visibile una strada sterrata, presente anche in mappa che rappresenta anche il confine con il lotto contermini; tale terreno, come i precedenti ed i successivi, risulta di difficile ed immediata identificazione da quelli limitrofi, senza confini visibili, privo di alcuna recinzione e risulta a bosco ceduo (foto n. 111);

IMMOBILE Foglio n. 2, particella n. 221

La particella n. 221 è costituita da un lotto di terra di stretta ed allungata, di terra naturale tendenzialmente pianeggiante, immediatamente a ridosso, sul lato sud, una strada sterrata che lo separa dalla particella 220; tale terreno, come i precedenti ed i successivi, risulta di difficile ed immediata identificazione da quelli limitrofi, senza confini visibili, privo di alcuna recinzione e risulta bosco ceduo (foto n. 111);

IMMOBILE Foglio n. 2, particella n. 333

La particella n. 333 è costituita da un lotto di terra di forma rettangolare, quasi regolare, di terra naturale tendenzialmente pianeggiante; tale terreno, come i precedenti ed il successivo, risulta di difficile ed immediata identificazione da quelli limitrofi, senza confini visibili, privo di alcuna recinzione e risulta bosco ceduo (foto n. 111);

IMMOBILE Foglio n. 2, particella n. 222

La particella n. 222, prosecuzione naturale sul lato sudovest della 333, è costituita da un lotto di terra di forma rettangolare allungata, di terra naturale tendenzialmente pianeggiante; tale terreno, come i precedenti, risulta di difficile ed immediata identificazione da quelli limitrofi, senza confini visibili, privo di alcuna recinzione e risulta bosco ceduo (foto n. 112);



Serravalle Fraz. Asti, Mappa Catastale Fg. 4, part. 77 – 235 – 155 – 156 – 190 – 191 - 193

IMMOBILE Foglio n. 4 , particella n. 77

La particella n. 77 è costituita da un appezzamento di terreno poligonale di terra naturale tendenzialmente pianeggiante, in aderenza con il cortile comune degli edifici oggetto di pignoramento, sul cui lato sud è stata realizzata, a pochi metri dal confine del lotto, adiacente ad un muro di contenimento, una strada non asfaltata interna, quasi parallela alla strada pubblica posizionata a quota inferiore a cui si congiunge (foto n. 113); la strada privata conduce alla particella 275 (non oggetto di pignoramento). La particella risulta recintata sulla parte verso sud; sono presenti cespugli ed alberi e a destinazione attuale bosco misto; al confine con le particelle 76 e 78 è presente una tettoia non autorizzata, trattata precedentemente.

IMMOBILE Foglio n. 4, particella n. 79

La particella n. 79, ente urbano, costituisce il cortile comune agli edifici oggetto di pignoramento, in parte pavimentato con marmette autobloccanti ed in parte ad aiuola.

IMMOBILE Foglio n. 4, particella n. 235

La particella è costituita da un appezzamento residuale di terra naturale a scarpata, di forma triangolare, stretta e allungata, in aderenza con la Scuola Primaria di Serravalle e con la strada pubblica (foto n. 115 e n. 115/b); la particella risulta recintata verso la scuola; sono presenti cespugli ed alberi e la destinazione attuale è incolto produttivo.

IMMOBILE Foglio n. 4, particella n. 190

La particella è costituita da un appezzamento di terra naturale pianeggiante, di forma irregolare, con diversi confini curvi realizzati con spezzate; sul lato più rettilineo ad ovest, confina con la massicciata ferroviaria (dalla visione delle fotografie non risulta essere presente recinzione di separazione), su quello ad est con il Rio Rialto; il 06/11/2014 il Comune di Asti ha costituito una servitù coattiva di fognatura (nota del 24/11/2014 registro generale 8558 registro particolare 6493); il lato a nord confina con la particella 191, anche essa oggetto di pignoramento; risulta di facile individuazione con coltura a bosco misto (foto n. 116, n. 117, n. 118).

IMMOBILE Foglio n. 4, particella n. 191

La particella è costituita da un appezzamento di terra naturale pianeggiante, di forma irregolare, con il confine ad est leggermente curvo fino a chiudersi con arco di circa 90° verso il confine ovest, corrispondente con il Rio Rialto; come per la particella precedente, sul lato rettilineo ad ovest, confina con la massicciata ferroviaria (dalla visione delle fotografie non risulta essere presente recinzione di separazione); il Comune di Asti ha costituito una servitù coattiva di fognatura (nota del 23/04/2013 registro generale 3543 registro particolare 2497); il lato a nord confina con interposizione Rio Rialto che a sua volta confina con la particella 193, anche essa oggetto di pignoramento; risulta di facile individuazione con coltura a prevalentemente a bosco misto e in minima parte, a nord, incolto sterile (foto n. 116, n. 117, n. 118).

IMMOBILE Foglio n. 4, particella n. 193

La particella è costituita da un appezzamento di terra naturale pianeggiante, di forma poligonale irregolare; il confine sud confina con il Rio Rialto; come per le particelle precedenti, sul lato ad ovest, confina con la massicciata ferroviaria (dalla visione delle fotografie non risulta essere presente recinzione di separazione); il Comune di Asti ha costituito una servitù coattiva di fognatura (nota del 23/04/2013 registro generale 3543 registro particolare 2497); risulta di facile individuazione con coltura a prevalentemente a

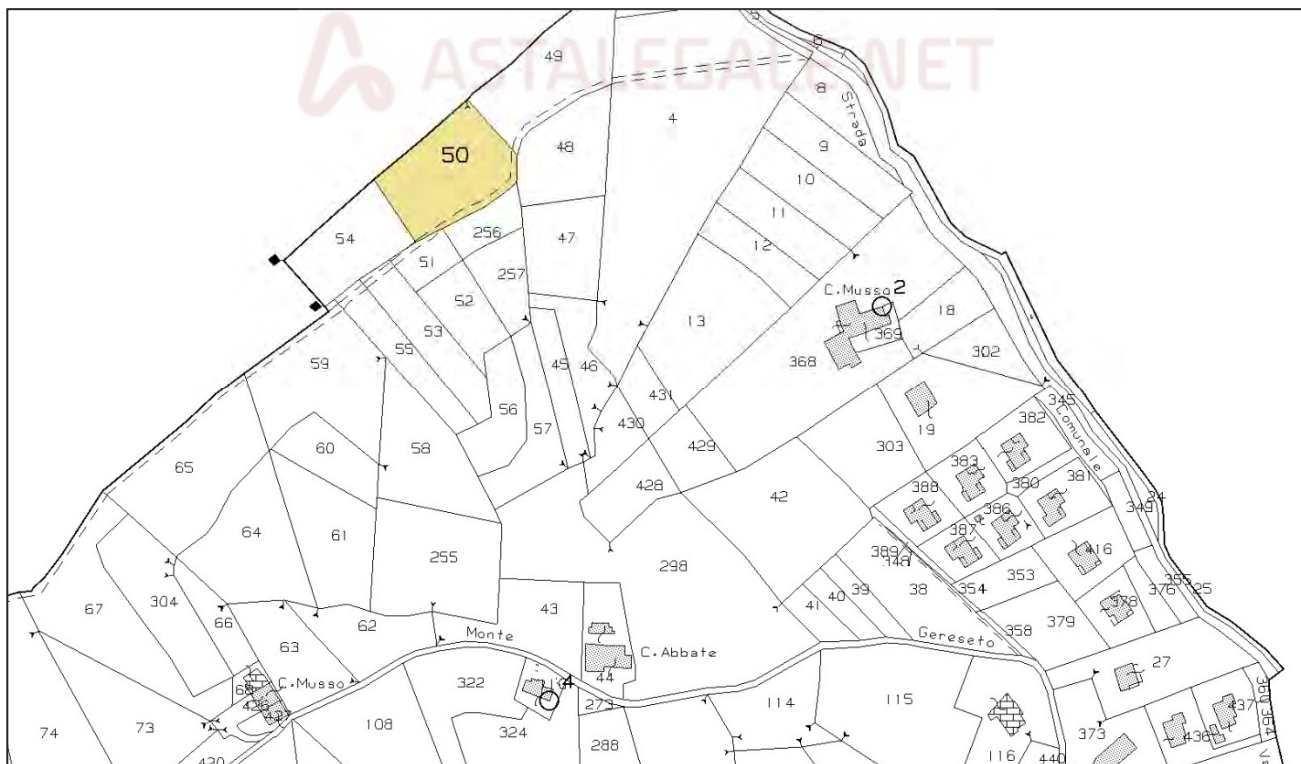
prato e in minima parte, a ovest, incolto sterile (foto n. 120).

IMMOBILE Foglio n. 4, particella n. 155

La particella è costituita da un appezzamento di terra naturale, estremamente pianeggiante, di forma poligonale regolare non recintato; il lato ad ovest confina con il Rio Rialto; al momento del sopralluogo dello scrivente, risulta di facile individuazione in quanto arato e con coltura seminativa (foto n. 121 e n. 122).

IMMOBILE Foglio n. 4, particella n. 156

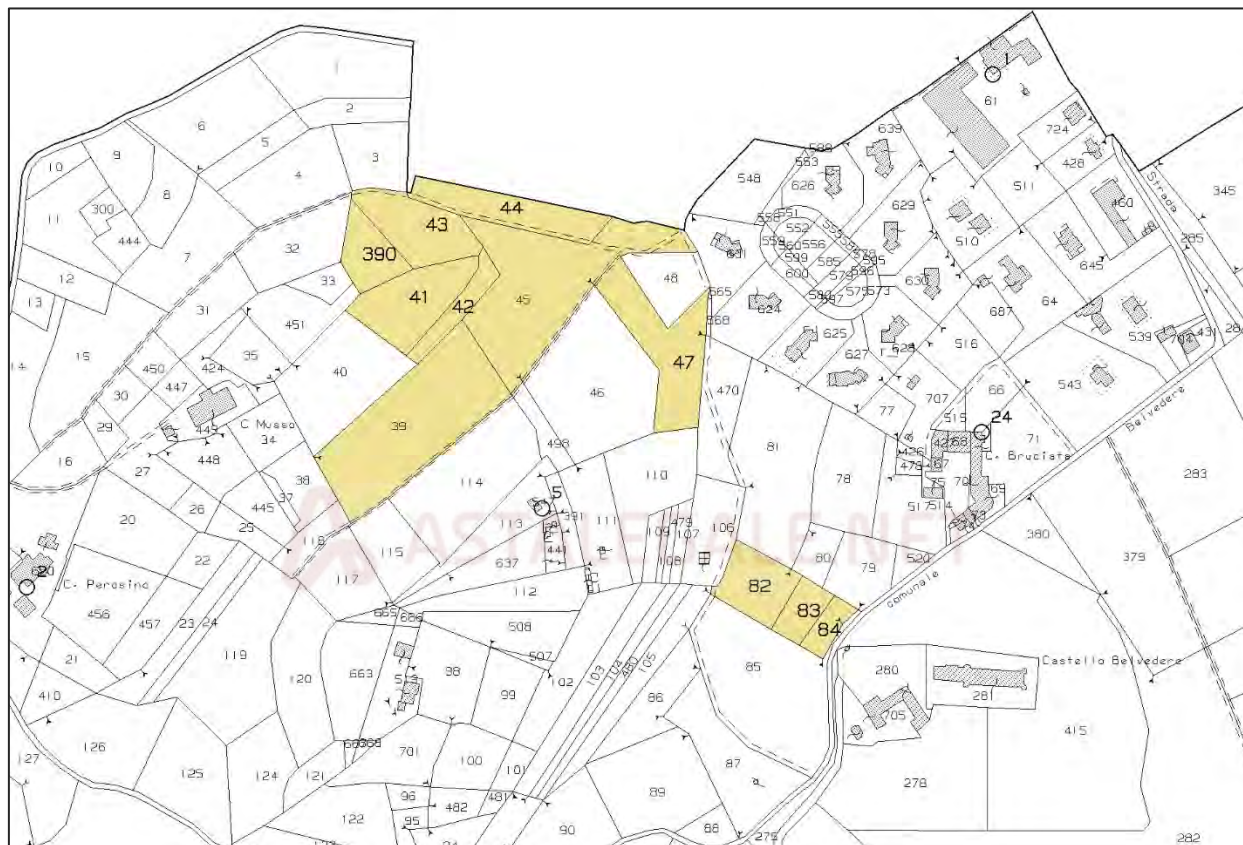
La particella è costituita da un appezzamento di terra naturale, estremamente pianeggiante, di forma rettangolare, non recintato; il lato ad est confina con la strada statale 458; al momento del sopralluogo dello scrivente, risulta di facile individuazione in quanto arato e con coltura seminativa (foto n. 123).



Serravalle Fraz. Asti, Mappa Catastale Fg. 5, part. 50

IMMOBILE Foglio n. 5, particella n. 50

La particella è costituita da un appezzamento di terra naturale, estremamente pianeggiante, di forma generalmente rettangolare, non recintato; il lato a sud est e quello sud ovest confinano con due strade sterrate; il terreno risulta di facile individuazione, ad eccezione del confine a est e con coltura a prato (foto n. 124 e n. 125).



Serravalle Fraz. Asti, Mappa Catastale Fg. 6, part. 39-41-42-43-44-45-47-390-82-83-84

IMMOBILE Foglio n. 6, particella n. 39

La particella è costituita da un appezzamento di terra naturale, estremamente pianeggiante, di forma rettangolare, non recintato; il lato a sud ovest confina con una strada sterrata che si insinua tra gli alberi; il terreno risulta di individuazione con per circa 2/3 a bosco ceduo ed il restante coltura a prato (foto n. 126).

IMMOBILE Foglio n. 6, particella n. 45

La particella è costituita da un appezzamento di terra naturale, estremamente pianeggiante, di forma poligonale irregolare, non recintato; il lato a sud est confina con

una strada sterrata che prosegue verso la particella 39; il terreno risulta di individuazione difficoltosa a causa dell'omogeneità di coltivazione dei terreni confinanti (anche essi in gran parte pignorati); presenta coltura a prato (foto n. 127).

IMMOBILE Foglio n. 6, particella n. 41

La particella è costituita da un appezzamento di terra naturale, tendenzialmente pianeggiante, di forma poligonale irregolare, non recintato; il terreno risulta di individuazione difficoltosa a causa dell'omogeneità di coltivazione dei terreni confinanti (anche essi in gran parte pignorati); presenta coltura a bosco misto (foto n. 128).

IMMOBILE Foglio n. 6, particella n. 42

La particella è costituita da un appezzamento di terra naturale, tendenzialmente pianeggiante, di forma rettangolare stretta e lunga, leggermente irregolare, non recintato; il terreno risulta di individuazione difficoltosa a causa dell'omogeneità di coltivazione dei terreni confinanti (anche essi in gran parte pignorati); presenta coltura a bosco misto e prato (foto n. 128, n. 129, n. 132).

IMMOBILE Foglio n. 6, particella n. 43

La particella è costituita da un appezzamento di terra naturale, tendenzialmente pianeggiante, di forma poligonale irregolare, non recintato; il terreno risulta di individuazione difficoltosa a causa dell'omogeneità di coltivazione dei terreni confinanti (anche essi in gran parte pignorati); presenta coltura a bosco misto (foto n. 129, n. 130, n. 132).

IMMOBILE Foglio n. 6, particella n. 390

La particella è costituita da un appezzamento di terra naturale, tendenzialmente pianeggiante, di forma poligonale irregolare, non recintato; il terreno risulta di individuazione difficoltosa a causa dell'omogeneità di coltivazione dei terreni confinanti (anche essi in gran parte pignorati); presenta coltura a bosco misto (foto n. 131).

IMMOBILE Foglio n. 6, particella n. 44

La particella è costituita da un appezzamento di terra naturale, estremamente pianeggiante, di forma rettangolare, stretta e lunga, non recintato; il terreno risulta di individuazione semplice sul lato nord est e sud ovest e di difficile individuazione a suo est e est a causa dell'omogeneità di coltivazioni con i terreni confinanti (anche essi oggetto di

pignoramento); presenta coltura a prato (foto n. 132).

IMMOBILE Foglio n. 6, particella n. 47

La particella è costituita da un appezzamento di terra naturale, estremamente pianeggiante, di forma poligonale irregolare, non recintato; il terreno confina ad est e a nord ovest con due strade sterrate mentre l'individuazione risulta più difficoltosa a nord e a ovest a causa dell'omogeneità di coltivazioni con i terreni confinanti (il terreno ad est è anche esso oggetto di pignoramento); presenta coltura a prato (foto n. 133).

IMMOBILE Foglio n. 6, particella n. 82

La particella è costituita da un appezzamento di terra naturale, estremamente pianeggiante, di forma rettangolare, non recintato; il terreno confina ad ovest con una strada sterrata e l'individuazione risulta semplice con i terreni confinanti (il terreno a est è anche esso oggetto di pignoramento); presenta coltura a prato (foto n. 134).

IMMOBILE Foglio n. 6, particella n. 83

La particella è costituita da un appezzamento di terra naturale, collinare e a scarpata, di forma rettangolare, non recintato; l'individuazione risulta semplice sul lato nord ovest e difficoltosa con i terreni confinanti (il terreno a est è anche esso oggetto di pignoramento); presenta coltura a bosco misto (foto n. 135).

IMMOBILE Foglio n. 6, particella n. 84

La particella è costituita da un appezzamento di terra naturale, a scarpata, di forma rettangolare, non recintato; l'individuazione risulta semplice sul lato sudest e difficoltoso con i terreni confinanti (il terreno a nordovest è anche esso oggetto di pignoramento); presenta coltura a bosco misto (foto n. 136).

Di seguito il riassunto dei terreni pignorati con indicazione dell'estensione e della coltivazione in atto.

TERRENTI IN ASTI – FRAZIONE SERRAVALLE

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' DA VISURA CATASTALE	QUALITA' RISCONTRATA	SUPERFICIE (M ²)
2	219	BOSCO CEDUO	BOSCO CEDUO	1950
2	220	BOSCO MISTO	BOSCO CEDUO	4200
2	221	SEMINATIVO	BOSCO CEDUO	680

2	222	SEMINATIVO	BOSCO CEDUO	4235
2	333	SEMINATIVO	BOSCO CEDUO	1930
4	77	PRATO	BOSCO MISTO	700
4	155	PRATO	SEMINATIVO	4180
4	156	PRATO	SEMINATIVO	910
4	190	PRATO	BOSCO MISTO	4300
4	191	SEMINATIVO	BOSCO MISTO	1240
4	193	PRATO	PRATO	1510
4	235	PRATO	INCOLTO PRODUTTIVO	160
5	50	SEMINATIVO	PRATO	3080
6	39	SEMINATIVO	PRATO	4276
		BOSCO CEDUO	BOSCO CEDUO	2674
6	41	BOSCO CEDUO	BOSCO MISTO	2670
6	42	SEMINATIVO	PRATO	1000
6	43	PRATO	BOSCO MISTO	2450
6	44	PRATO	PRATO	2430
6	45	PRATO	PRATO	6800
6	47	PRATO	PRATO	3520
6	390	SEMINATIVO	BOSCO MISTO	1450
6	82	SEMINATIVO	PRATO	1840
6	83	SEMINATIVO	BOSCO MISTO	900
6	84	SEMINATIVO	BOSCO MISTO	650

- 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;*

Lo scrivente ha presentato richiesta all'ufficio Stato Civile del comune di Asti, ricevendo la documentazione ([allegato n. 10/a](#)) che certifica che:

il giorno 12/10/1996 in asti hanno contratto matrimonio:

- [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED]
e
- [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Annotazioni:

con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con provvedimento del TRIBUNALE di Asti in data 22/07/2021 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

La signora [REDACTED] comunicava allo scrivente, in data 28/03/2023, di avere divorziato in data 21/03/2023 e in data 13/05/2023 inviava la sentenza n° 202/2023 ([allegato n. 10/B](#)) con cui si dichiara lo scioglimento relativamente al matrimonio contratto da:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] e da [REDACTED]
[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], celebrato in Asti in data 12/10/1996,

- 5) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono l'individuazione del bene; 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 descrizione catastale attuale degli immobili pignorati di cui al già citato **allegato n. 4** corrisponde a quella riportate dall'atto di pignoramento ([allegato n. 11](#)) e dalla relazione notarile già all'**allegato n. 2**.

Nelle visure catastali, gli immobili al fg. 2 part. 79, riportano l'indirizzo Via XX Settembre 37; come riportato in precedenza, il sottoscritto ha interrogato l' Ufficio Toponomastica del Comune di Asti, raggiungibile via internet al seguente link diretto http://sit.comune.asti.it/portale/stradario/stradario_ricerche.php ed è emerso che la

vigente toponomastica è “Frazione Serravalle 37”. In sede di revisione dei docfa (trattati nel punto successivo), lo scrivente ha provveduto ad aggiornare la toponomastica.

- 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.*

Lo scrivente ha richiesto e reperito le planimetrie catastali degli immobili di cui al Foglio 4, part. 79 subb. 1,3,4 e della part. 239 sub. 4.

Avendo a disposizione le planimetrie catastali ([allegato n. 12](#)), il sottoscritto ha comparato la situazione catastale e quella rilevata in fase di sopralluogo; dalla verifica è emerso quanto di seguito elencato:

- **Foglio n. 79 Sub. 1**

Locale Tettoia

Al piano terra l'immobile visionato in sede di rilievo appare difforme dalla planimetria catastale in quanto risulta totalmente assente la parete di tamponamento della facciata est, con il relativo portone di accesso e le finestre; al piano terra non sono inoltre riportati il muro di separazione interno, tra i due vani presenti, e alcune riseghe della muratura.

L'altezza interna dichiarata nel piano terra, nella planimetria catastale risulta pari a 300 cm, coincidente con quella rilevata mentre al piano superiore risulta di 450 cm, misurazione non rilevabile e verificabile in quanto il locale non è accessibile.

- **Foglio n. 79 Sub. 3**

Locale Residenziale

Al piano terra l'immobile visionato in sede di rilievo appare sostanzialmente conforme alla planimetria catastale; sono riscontrabili alcune imprecisioni di rappresentazione inerenti i gradini di ingresso e dell'inclinazione della scala esterna che conduce alla cantina.

L'altezza interna dichiarata nella cucina, nella planimetria catastale, risulta pari a 260 cm (coincidente, considerate le tolleranze previste dalla normativa, con quella minima di 262 cm rilevata), senza indicazioni di quella massima di 272, in quanto il solaio è a voltine; non è stata riportata alcuna indicazione dell'altezza riguardante in bagno che è stata rilevata in 254 cm mentre quella della camera, come per la cucina, risulta di 255 cm in luogo dei 258 rilevati che, considerate le tolleranze previste dalla normativa vigente, può considerarsi congrua.

La cantina, riporta negli elaborati catastali un'altezza di 330 cm, sostanzialmente coincidente con quella rilevata di 332 cm che, considerate le tolleranze previste dalla normativa vigente, può considerarsi congrua, ma non è indicata l'altezza minima di 208 cm, imposta del solaio a volta a botte e non è riportata l'indicazione del cunicolo scavato nel tufo.

- **Foglio n. 79 Sub. 3**

Locale Sgombero

Al piano terra, l'immobile visionato in sede di rilievo, appare sostanzialmente conforme alla planimetria catastale; quest'ultima non riporta, però, la scala esterna che conduce dal cortile al livello di accesso all'edificio.

L'altezza interna dichiarata nella planimetria catastale, risulta pari a 305 cm (coincidente, considerate le tolleranze previste dalla normativa, con quella di 300 cm rilevata).

- **Foglio n. 79 Sub. 3**

Locale Portico

Al piano terra l'immobile visionato in sede di rilievo appare sostanzialmente conforme alla planimetria catastale; sono riscontrabili alcune imprecisioni di rappresentazione inerenti alcune riseghe interne e le dimensioni dei gradini di accesso al pianerottolo esterno.

L'altezza interna dichiarata nella planimetria catastale, risulta pari a 460 cm in luogo dei 455 cm rilevati, discrepanza che, considerate le tolleranze previste dalla normativa, risulta accettabile ma di contro non è indicata l'altezza minima di 349 cm.

Al piano seminterrato, i locali indicati nella planimetria catastale come portico e sgombero, presentano alcune imprecisioni, soprattutto per quanto riguarda il secondo; sono infatti mancanti una spalletta, rilevata al momento del sopralluogo,

la nicchia di forma semicircolare e la porta che conduce ad un locale scavato nel tufo; nel locale adiacente, sono presenti invece, alcune riseghe non riportate nella planimetria catastale. Inoltre, le altezze di entrambi i locali vengono indicate in 275 cm in luogo dei 270 rilevati dallo scrivente che tuttavia rientrano nelle tolleranze previste dall'attuale normativa.

- **Foglio n. 239 Sub. 4**

Locale Cantina

La cantina, visionata in sede di rilievo, appare sostanzialmente conforme alla planimetria catastale ad eccezione di alcune nicchie che non sono state rappresentate ma che non ne cambiano la consistenza.

L'altezza interna dichiarata nella planimetria catastale, risulta pari a 230 cm in luogo dei 365 cm rilevati nella parte più alta della volta a botte e nulla è indicato circa l'altezza dell'imposta della stessa che risulta di 214 cm.

- **Foglio n. 79 Sub. 4**

Locale Residenziale

Al piano terra l'immobile visionato in sede di rilievo appare sostanzialmente conforme alla planimetria catastale.

L'altezza interna dichiarata al di sopra della planimetria catastale, risulta pari a 270 cm in luogo dei 283 cm rilevati negli ambienti soggiorno (denominato "tavernetta" nell'elaborato) e bagno, misura che non rientra nelle tolleranze previste dalla normativa.

Il piano primo risulta difforme dagli elaborati catastali; nel vano soggiorno/ cucina sono presenti tre spallette non riportate nella planimetria catastale in cui attualmente sono incassati i mobili della cucina; la difformità più evidente è riscontrabile nella porzione destra dell'elaborato catastale in cui sono visibili due locali indicati "camera" che, in fase di sopralluogo, sono risultati una unica stanza.

L'altezza interna dichiarata al di sopra della planimetria catastale, risulta pari a 270 cm e non essendoci un'indicazione della stessa per ogni singolo locale, questa viene attribuita a tutti i locali cosa non corretta in quanto corrispondente solo per la stanza soggiorno e cucina, mentre per i restanti locali è di 261 cm, misura che non rientra nelle tolleranze previste dalla normativa.

Dato atto che gli immobili non si trovano in stato di ristrutturazione, si è ritenuto ragionevole predisporre gli aggiornamenti docfa ([allegato n. 13/A](#)) per le planimetrie e visure catastali al fine di poter avere la documentazione aggiornata con lo stato attuale dei luoghi, un elaborato planimetrico (prima inesistente) ([allegato n. 13/B](#)) e una suddivisione che renda l'identificazione degli immobili univoca, attribuendo ad ognuno di essi un subalterno specifico (nel caso del sub. 3 risultavano infatti diverse unità in esso accorpate); in riferimento alla variazione del sub. 1, il cui piano primo non risulta attualmente accessibile, nel caso di incoerenze rilevate successivamente alla redazione della presente relazione (dopo aver provveduto a ripristinare un accesso al piano) con quanto riportato nella planimetria catastale aggiornata (non potendo provvedere alla modifica del solo piano terra) l'onorario del tecnico incaricato per la rettifica potrà ragionevolmente ammontare ad € 500,00, ricordando che tale importo potrà subire variazione indipendenti dalla volontà del sottoscritto.

Si rimane, in ogni caso, a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni modifica o diversa disposizione di quanto sopra proposto;

ASTALEGALE.NET

7) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Il sottoscritto ha inoltrato richiesta di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del comune di Asti ed ha ricevuto la documentazione che si riporta all'[allegato n. 14](#), le cui risultanze vengono di seguito esposte:

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA

Vista l'istanza protocollata in data 06-10 2022 da Di Ubaldo Alessandro in qualità di incaricato -

Visto l'art. 30 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2011.

Visto l'art. 107 del Dlgs n. 267/2000

Visto il vigente PRGC, approvato con DGR n. 30

71 del 24/05/2000. Pubblicata sul BUR n. 23 del 7/06/2000, e le successive modifiche ed integrazioni.

Visti gli atti d'ufficio

CERTIFICA

Che i seguenti immobili:

Sezione: D Foglio: 2 Particella: 219
Sezione: D Foglio: 2 Particella: 220
Sezione: D Foglio: 2 Particella: 221
Sezione: D Foglio: 2 Particella: 222
Sezione: D Foglio: 2 Particella: 333
Sezione: D Foglio: 4 Particella: 155
Sezione: D Foglio: 4 Particella: 156
Sezione: D Foglio: 4 Particella: 190
Sezione: D Foglio: 4 Particella: 191
Sezione: D Foglio: 4 Particella: 193
Sezione: D Foglio: 4 Particella: 235
Sezione: D Foglio: 4 Particella: 239
Sezione: D Foglio: 4 Particella: 77
Sezione: D Foglio: 4 Particella: 79
Sezione: D Foglio: 6 Particella: 39
Sezione: D Foglio: 6 Particella: 390
Sezione: D Foglio: 6 Particella: 41
Sezione: D Foglio: 6 Particella: 42
Sezione: D Foglio: 6 Particella: 43
Sezione: D Foglio: 6 Particella: 44
Sezione: D Foglio: 6 Particella: 45
Sezione: D Foglio: 6 Particella: 47
Sezione: D Foglio: 6 Particella: 82
Sezione: D Foglio: 6 Particella: 83
Sezione: D Foglio: 6 Particella: 84
Sezione: D Foglio: 5 Particella: 50

ricadono in:

- **Area Agricola** - _ percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**Articolo_27 Articolo_31** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2A - AREE COLLINARI CARATTERIZZATE DA MORFOLOGIA POCO ACCLIVE E DA CONDIZIONI DI STABILITÀ COMPLESSIVAMENTE BUONE (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **84%** a cui afferiscono le norme presenti all'**Articolo_11** del vigente PRGC
- **CLASSE_3A1 - AREE INEDIFICATE UBICATE NEI VERSANTI COLLINARI CARATTERIZZATI DA CONDIZIONI GEOMORFOLOGICHE POCO FAVOREVOLI, AD ELEVATA PROPENSIONE AL DISSESTO, INIDONEE A NUOVI INSEDIAMENTI (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **16%** a cui afferiscono le norme presenti all'**Articolo_11** del vigente PRGC

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Individuazione Boschi di Valmanera (D.M.1.08.1985)** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**Articolo_11** del vigente PRGC
- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**Articolo_11** del vigente PRGC
- **Aree soggette a vincolo di tutela paesistica** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**Articolo_11** del vigente PRGC

- **Limite delle fasce di rispetto da strade** - percentuale pari a **97%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_10** del vigente PRGC
- **SIC (SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA) denominato "BOSCHI DI VALMANERA" ai sensi della Direttiva Habitat – 92/43/CEE;** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11bis** del vigente PRGC

Sezione: D Foglio: 2 Particella: 220 di superficie pari a Ettari: 0 are: 42 centiare: 0

- **Area Agricola** - _ percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_27 Articolo_31** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_3A1 - AREE INEDIFICATE UBICATE NEI VERSANTI COLLINARI CARATTERIZZATI DA CONDIZIONI GEOMORFOLOGICHE POCO FAVOREVOLI, AD ELEVATA PROPENSIONE AL DISSESTO, INIDONEE A NUOVI INSEDIAMENTI (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **85%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **CLASSE_2A - AREE COLLINARI CARATTERIZZATE DA MORFOLOGIA POCO ACCLIVE E DA CONDIZIONI DI STABILITÀ COMPLESSIVAMENTE BUONE (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **15%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Individuazione Boschi di Valmanera (D.M.1.08.1985)** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **Aree soggette a vincolo di tutela paesistica** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **Limite delle fasce di rispetto da strade** - percentuale pari a **5%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_10** del vigente PRGC
- **SIC (SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA) denominato "BOSCHI DI VALMANERA" ai sensi della Direttiva Habitat – 92/43/CEE;** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11bis** del vigente PRGC

Sezione: D Foglio: 2 Particella: 221 di superficie pari a Ettari: 0 are: 6 centiare: 80

- **Area Agricola** - _ percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_27 Articolo_31** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_3A1 - AREE INEDIFICATE UBICATE NEI VERSANTI COLLINARI CARATTERIZZATI DA CONDIZIONI GEOMORFOLOGICHE POCO FAVOREVOLI, AD ELEVATA PROPENSIONE AL DISSESTO, INIDONEE A NUOVI INSEDIAMENTI (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **87%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **CLASSE_2A - AREE COLLINARI CARATTERIZZATE DA MORFOLOGIA POCO ACCLIVE E DA CONDIZIONI DI STABILITÀ COMPLESSIVAMENTE BUONE (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **13%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

- **Individuazione Boschi di Valmanera (D.M.1.08.1985)** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **Aree soggette a vincolo di tutela paesistica** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **SIC (SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA) denominato "BOSCHI DI VALMANERA" ai sensi della Direttiva Habitat – 92/43/CEE;** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11bis** del vigente PRGC

Sezione: D Foglio: 2 Particella: 222 di superficie pari a Ettari: 0 are: 42 centiare: 35

- **Area Agricola** - _ percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_27 Articolo_31** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_3A1 - AREE INEDIFICATE UBICATE NEI VERSANTI COLLINARI CARATTERIZZATI DA CONDIZIONI GEOMORFOLOGICHE POCO FAVOREVOLI, AD ELEVATA PROPENSIONE AL DISSESTO, INIDONEE A NUOVI INSEDIAMENTI (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **53%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **CLASSE_2A - AREE COLLINARI CARATTERIZZATE DA MORFOLOGIA POCO ACCLIVE E DA CONDIZIONI DI STABILITÀ COMPLESSIVAMENTE BUONE (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **47%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **Individuazione Boschi di Valmanera (D.M.1.08.1985)** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **SIC (SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA) denominato "BOSCHI DI VALMANERA" ai sensi della Direttiva Habitat – 92/43/CEE;** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11bis** del vigente PRGC

Sezione: D Foglio: 2 Particella: 333 di superficie pari a Ettari: 0 are: 19 centiare: 30

- **Area Agricola** - _ percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_27 Articolo_31** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_3A1 - AREE INEDIFICATE UBICATE NEI VERSANTI COLLINARI CARATTERIZZATI DA CONDIZIONI GEOMORFOLOGICHE POCO FAVOREVOLI, AD ELEVATA PROPENSIONE AL DISSESTO, INIDONEE A NUOVI INSEDIAMENTI (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **71%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **CLASSE_2A - AREE COLLINARI CARATTERIZZATE DA MORFOLOGIA POCO ACCLIVE E DA CONDIZIONI DI STABILITÀ COMPLESSIVAMENTE BUONE (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **29%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Individuazione Boschi di Valmanera (D.M.1.08.1985)** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11**

del vigente PRGC

- **Aree soggette a vincolo di tutela paesistica** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **SIC (SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA) denominato "BOSCHI DI VALMANERA"** ai sensi della **Direttiva Habitat – 92/43/CEE**; - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11bis** del vigente PRGC

Sezione: D Foglio: 4 Particella: 155 di superficie pari a Ettari: 0 are: 41 centiare: 80

- **Area Agricola** - _ percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_27 Articolo_31** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_3A2 - AREE INEDIFICATE O PARZIALMENTE EDIFICATE INTERESSATE DA FENOMENI D'ESONDAZIONE A ELEVATA ENERGIA E CON ALTEZZE IDROMETRICHE MAGGIORI DI 0,5 m, PER LE QUALI IL RISCHIO DI NATURA IDRAULICA È STATO CONSIDERATO INELIMINABILE, INIDONEE A NUOVI INSEDIAMENTI** percentuale pari a **62%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **CLASSE_2B - AREE INONDABILI PER EVENTI DI PIENA CATASTROFICI, IN POSIZIONE MARGINALE RISPETTO AL DEFLUSSO DELLA PIENA CARATTERIZZATE DA ACQUE A BASSA ENERGIA, ASSENZA DI TRASPORTO SOLIDO E ALTEZZE IDROMETRICHE MINORI DI 0,4 m INTENSITÀ DEL PROCESSO MEDIA/MODERATA** percentuale pari a **38%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Limite delle aree soggette a vincolo art. 142 D.Lgs 42/04 (ex legge Galasso)** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **EbA - AREA COINVOLGIBILE DA FENOMENI DI ESONDAZIONE CON PERICOLOSITÀ ELEVATA** percentuale pari a **39%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_10** del vigente PRGC
- **EeA - AREA COINVOLGIBILE DA FENOMENI DI ESONDAZIONE CON PERICOLOSITÀ MOLTO ELEVATA** percentuale pari a **3%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_10** del vigente PRGC
- **Limite delle fasce di rispetto da strade** - percentuale pari a **24%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_10** del vigente PRGC
- **Limite della fascia di rispetto dei cimiteri** - percentuale pari a **51%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_10** del vigente PRGC

Sezione: D Foglio: 4 Particella: 156 di superficie pari a Ettari: 0 are: 9 centiare: 10

- **Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - B9.1** percentuale pari a **81%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_18 ELAB_36.2.1** del vigente PRGC
- **Area Agricola** - _ percentuale pari a **19%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_27 Articolo_31** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2B - AREE INONDABILI PER EVENTI DI PIENA CATASTROFICI, IN POSIZIONE MARGINALE RISPETTO AL DEFLUSSO DELLA PIENA CARATTERIZZATE DA ACQUE A BASSA ENERGIA, ASSENZA DI TRASPORTO SOLIDO E ALTEZZE IDROMETRICHE MINORI DI 0,4 m**

INTENSITÀ DEL PROCESSO MEDIA/MODERATA percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Aree per spazi pubblici a parco. Per il gioco e per lo sport** - percentuale pari a **66%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_8** del vigente PRGC
- **Limite delle aree soggette a vincolo art. 142 D.Lgs 42/04 (ex legge Galasso)** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **Aree destinate alla viabilità** - percentuale pari a **15%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_9** del vigente PRGC
- **Limite della fascia di rispetto dei cimiteri** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_10** del vigente PRGC
- **Limite delle fasce di rispetto da strade** - percentuale pari a **19%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_10** del vigente PRGC

Sezione: D Foglio: 4 Particella: 190 di superficie pari a Ettari: 0 are: 43 centiare: 0

- **Area Agricola** - _ percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_27 Articolo_31** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_3A2 - AREE INEDIFICATE O PARZIALMENTE EDIFICATE INTERESSATE DA FENOMENI D'ESONDAZIONE A ELEVATA ENERGIA E CON ALTEZZE IDROMETRICHE MAGGIORI DI 0,5 m, PER LE QUALI IL RISCHIO DI NATURA IDRAULICA È STATO CONSIDERATO INELIMINABILE, INIDONEE A NUOVI INSEDIAMENTI** percentuale pari a **98%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **CLASSE_3B1.2 - AREE URBANIZZATE O DI ESPANSIONE, IN CONDIZIONI DI ELEVATA PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA E DI RISCHIO LEGATO ALL'ESONDAZIONE DEI CORSI D'ACQUA, CHE RICHIEDONO INTERVENTI DI RIASSETTO FINALIZZATI ALLA MINIMIZZAZIONE DEL RISCHIO, ATTUABILI MEDIANTE PROGETTO DI** percentuale pari a **2%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Fascia di rispetto linee ferroviarie** - percentuale pari a **72%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_10** del vigente PRGC
- **Individuazione Boschi di Valmanera (D.M.1.08.1985)** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **Limite delle aree soggette a vincolo art. 142 D.Lgs 42/04 (ex legge Galasso)** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **EeA - AREA COINVOLGIBILE DA FENOMENI DI ESONDAZIONE CON PERICOLOSITÀ MOLTO ELEVATA** percentuale pari a **98%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_10** del vigente PRGC

Sezione: D Foglio: 4 Particella: 191 di superficie pari a Ettari: 0 are: 12 centiare: 40

- **Area Agricola** - _ percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_27 Articolo_31** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_3A2 - AREE INEDIFICATE O PARZIALMENTE EDIFICATE INTERESSATE DA FENOMENI D'ESONDAZIONE A ELEVATA ENERGIA E CON ALTEZZE IDROMETRICHE MAGGIORI DI 0,5 m, PER LE QUALI IL RISCHIO DI NATURA IDRAULICA È STATO CONSIDERATO INELIMINABILE, INIDONEE A NUOVI INSEDIAMENTI** percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Aree di pertinenza di linee ferroviarie** - percentuale pari a **2%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_10** del vigente PRGC
- **Fascia di rispetto linee ferroviarie** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_10** del vigente PRGC
- **Limite delle aree soggette a vincolo art. 142 D.Lgs 42/04 (ex legge Galasso)** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **Individuazione Boschi di Valmanera (D.M.1.08.1985)** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **EeA - AREA COINVOLGIBILE DA FENOMENI DI ESONDAZIONE CON PERICOLOSITÀ MOLTO ELEVATA** percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_10** del vigente PRGC

Sezione: D Foglio: 4 Particella: 193 di superficie pari a Ettari: 0 are: 15 centiare: 10

- **Area Agricola** - _ percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_27 Articolo_31** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2B - AREE INONDABILI PER EVENTI DI PIENA CATASTROFICI, IN POSIZIONE MARGINALE RISPETTO AL DEFLUSSO DELLA PIENA CARATTERIZZATE DA ACQUE A BASSA ENERGIA, ASSENZA DI TRASPORTO SOLIDO E ALTEZZE IDROMETRICHE MINORI DI 0,4 m INTENSITÀ DEL PROCESSO MEDIA/MODERATA** percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Fascia di rispetto linee ferroviarie** - percentuale pari a **90%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_10** del vigente PRGC
- **Aree di pertinenza di linee ferroviarie** - percentuale pari a **1%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_10** del vigente PRGC
- **Individuazione Boschi di Valmanera (D.M.1.08.1985)** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **Limite delle aree soggette a vincolo art. 142 D.Lgs 42/04 (ex legge Galasso)** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **Limite delle fasce di rispetto da strade** - percentuale pari a **67%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_10** del vigente PRGC

Sezione: D Foglio: 4 Particella: 235 di superficie pari a Ettari: 0 are: 1 centiare: 60

- **Aree residenziali di conservazione - A2.1** percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_17 ELAB_36.2.1** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2A - AREE COLLINARI CARATTERIZZATE DA MORFOLOGIA POCO ACCLIVE E DA CONDIZIONI DI STABILITÀ COMPLESSIVAMENTE BUONE (art.11 delle N.A.)** percentuale

pari a **98%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

- **CLASSE_2C - AREE DI PIANURA CON SOTTOSUOLO CARATTERIZZATO DA MEDIOCRI PROPRIETÀ GEOMECCANICHE E/O AREE CARATTERIZZATE DA DIFFUSA SUPERFICIALITÀ DELLA FALDA (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **2%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Aree per l'istruzione fino all'obbligo** - percentuale pari a **2%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_8** del vigente PRGC
- **Aree per spazi pubblici a parco. Per il gioco e per lo sport** - percentuale pari a **98%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_8** del vigente PRGC
- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

Sezione: D Foglio: 4 Particella: 239 di superficie pari a Ettari: 0 are: 1 centiare: 12

- **Aree residenziali di conservazione - A2.1** percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_17 ELAB_36.2.1** del vigente PRGC
- Lotti edificati di tipo D in aree di conservazione** - percentuale pari a **97%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_17** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2A - AREE COLLINARI CARATTERIZZATE DA MORFOLOGIA POCO ACCLIVE E DA CONDIZIONI DI STABILITÀ COMPLESSIVAMENTE BUONE (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

Sezione: D Foglio: 4 Particella: 77 di superficie pari a Ettari: 0 are: 7 centiare: 0

- **Aree residenziali di conservazione - A2.1** percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_17 ELAB_36.2.1** del vigente PRGC
- **Lotti edificati di tipo D in aree di conservazione** - percentuale pari a **13%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_17** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2A - AREE COLLINARI CARATTERIZZATE DA MORFOLOGIA POCO ACCLIVE E DA CONDIZIONI DI STABILITÀ COMPLESSIVAMENTE BUONE (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

Sezione: D Foglio: 4 Particella: 79 di superficie pari a Ettari: 0 are: 8 centiare: 20

- **Aree residenziali di conservazione - A2.1** percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_17 ELAB_36.2.1** del vigente PRGC
- **Lotti edificati di tipo D in aree di conservazione** - percentuale pari a **38%** a cui

afferiscono le norme presenti all'**Articolo_17** del vigente PRGC
classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2A - AREE COLLINARI CARATTERIZZATE DA MORFOLOGIA POCO ACCLIVE E DA CONDIZIONI DI STABILITÀ COMPLESSIVAMENTE BUONE (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**Articolo_11** del vigente PRGC

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**Articolo_11** del vigente PRGC

Sezione: D Foglio: 6 Particella: 39 di superficie pari a Ettari: 0 are: 69 centiare: 50

- **Area Agricola** - _ percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**Articolo_27 Articolo_31** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2A - AREE COLLINARI CARATTERIZZATE DA MORFOLOGIA POCO ACCLIVE E DA CONDIZIONI DI STABILITÀ COMPLESSIVAMENTE BUONE (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **82%** a cui afferiscono le norme presenti all'**Articolo_11** del vigente PRGC
- **CLASSE_3A1 - AREE INEDIFICATE UBICATE NEI VERSANTI COLLINARI CARATTERIZZATI DA CONDIZIONI GEOMORFOLOGICHE POCO FAVOREVOLI, AD ELEVATA PROPENSIONE AL DISSESTO, INIDONEE A NUOVI INSEDIAMENTI (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **18%** a cui afferiscono le norme presenti all'**Articolo_11** del vigente PRGC

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**Articolo_11** del vigente PRGC
- **Aree soggette a vincolo di tutela paesistica** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**Articolo_11** del vigente PRGC

Sezione: D Foglio: 6 Particella: 390 di superficie pari a Ettari: 0 are: 14 centiare: 50

- **Area Agricola** - _ percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**Articolo_27 Articolo_31** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_3A1 - AREE INEDIFICATE UBICATE NEI VERSANTI COLLINARI CARATTERIZZATI DA CONDIZIONI GEOMORFOLOGICHE POCO FAVOREVOLI, AD ELEVATA PROPENSIONE AL DISSESTO, INIDONEE A NUOVI INSEDIAMENTI (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**Articolo_11** del vigente PRGC

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**Articolo_11** del vigente PRGC
- **Aree soggette a vincolo di tutela paesistica** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**Articolo_11** del vigente PRGC

Sezione: D Foglio: 6 Particella: 41 di superficie pari a Ettari: 0 are: 26 centiare: 70

- **Area Agricola** - _ percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_27 Articolo_31** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2A - AREE COLLINARI CARATTERIZZATE DA MORFOLOGIA POCO ACCLIVE E DA CONDIZIONI DI STABILITÀ COMPLESSIVAMENTE BUONE (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **21%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **CLASSE_3A1 - AREE INEDIFICATE UBICATE NEI VERSANTI COLLINARI CARATTERIZZATI DA CONDIZIONI GEOMORFOLOGICHE POCO FAVOREVOLI, AD ELEVATA PROPENSIONE AL DISSESTO, INIDONEE A NUOVI INSEDIAMENTI (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **79%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **Aree soggette a vincolo di tutela paesistica** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

Sezione: D Foglio: 6 Particella: 42 di superficie pari a Ettari: 0 are: 10 centiare: 0

- **Area Agricola** - _ percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_27 Articolo_31** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_3A1 - AREE INEDIFICATE UBICATE NEI VERSANTI COLLINARI CARATTERIZZATI DA CONDIZIONI GEOMORFOLOGICHE POCO FAVOREVOLI, AD ELEVATA PROPENSIONE AL DISSESTO, INIDONEE A NUOVI INSEDIAMENTI (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **22%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **CLASSE_2A - AREE COLLINARI CARATTERIZZATE DA MORFOLOGIA POCO ACCLIVE E DA CONDIZIONI DI STABILITÀ COMPLESSIVAMENTE BUONE (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **78%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **Aree soggette a vincolo di tutela paesistica** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

Sezione: D Foglio: 6 Particella: 43 di superficie pari a Ettari: 0 are: 24 centiare: 50

- **Area Agricola** - _ percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_27 Articolo_31** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_3A1 - AREE INEDIFICATE UBICATE NEI VERSANTI COLLINARI CARATTERIZZATI DA CONDIZIONI GEOMORFOLOGICHE POCO FAVOREVOLI, AD ELEVATA PROPENSIONE AL DISSESTO, INIDONEE A NUOVI INSEDIAMENTI (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **55%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **CLASSE_2A - AREE COLLINARI CARATTERIZZATE DA MORFOLOGIA POCO ACCLIVE E DA**

CONDIZIONI DI STABILITÀ COMPLESSIVAMENTE BUONE (art.11 delle N.A.) percentuale pari a **45%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **Aree soggette a vincolo di tutela paesistica** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

Sezione: D Foglio: 6 Particella: 44 di superficie pari a Ettari: 0 are: 24 centiare: 30

- **Area Agricola** - _ percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_27 Articolo_31** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2A - AREE COLLINARI CARATTERIZZATE DA MORFOLOGIA POCO ACCLIVE E DA CONDIZIONI DI STABILITÀ COMPLESSIVAMENTE BUONE (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **Aree soggette a vincolo di tutela paesistica** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

Sezione: D Foglio: 6 Particella: 45 di superficie pari a Ettari: 0 are: 68 centiare: 0

- **Area Agricola** - _ percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_27 Articolo_31** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2A - AREE COLLINARI CARATTERIZZATE DA MORFOLOGIA POCO ACCLIVE E DA CONDIZIONI DI STABILITÀ COMPLESSIVAMENTE BUONE (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **99%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **CLASSE_2C - AREE DI PIANURA CON SOTTOSUOLO CARATTERIZZATO DA MEDIOCRI PROPRIETÀ GEOMECCANICHE E/O AREE CARATTERIZZATE DA DIFFUSA SUPERFICIALITÀ DELLA FALDA (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **1%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **Aree soggette a vincolo di tutela paesistica** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

Sezione: D Foglio: 6 Particella: 47 di superficie pari a Ettari: 0 are: 35 centiare: 20

- **Area Agricola** - _ percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_27 Articolo_31** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2A - AREE COLLINARI CARATTERIZZATE DA MORFOLOGIA POCO ACCLIVE E DA CONDIZIONI DI STABILITÀ COMPLESSIVAMENTE BUONE (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **Aree soggette a vincolo di tutela paesistica** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

Sezione: D Foglio: 6 Particella: 82 di superficie pari a Ettari: 0 are: 18 centiare: 40

- **Area Agricola** - _ percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_27 Articolo_31** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2A - AREE COLLINARI CARATTERIZZATE DA MORFOLOGIA POCO ACCLIVE E DA CONDIZIONI DI STABILITÀ COMPLESSIVAMENTE BUONE (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **Aree soggette a vincolo di tutela paesistica** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

Sezione: D Foglio: 6 Particella: 83 di superficie pari a Ettari: 0 are: 9 centiare: 0

- **Area Agricola** - _ percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_27 Articolo_31** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2A - AREE COLLINARI CARATTERIZZATE DA MORFOLOGIA POCO ACCLIVE E DA CONDIZIONI DI STABILITÀ COMPLESSIVAMENTE BUONE (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **66%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **CLASSE_3A1 - AREE INEDIFICATE UBICATE NEI VERSANTI COLLINARI CARATTERIZZATI DA CONDIZIONI GEOMORFOLOGICHE POCO FAVOREVOLI, AD ELEVATA PROPENSIONE AL DISSESTO, INIDONEE A NUOVI INSEDIAMENTI (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **34%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **Aree soggette a vincolo di tutela paesistica** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **Limite delle fasce di rispetto da strade** - percentuale pari a **18%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_10** del vigente PRGC

Sezione: D Foglio: 6 Particella: 84 di superficie pari a Ettari: 0 are: 6 centiare: 50

- **Area Agricola** - _ percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_27 Articolo_31** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_3A1 - AREE INEDIFICATE UBICATE NEI VERSANTI COLLINARI CARATTERIZZATI DA CONDIZIONI GEOMORFOLOGICHE POCO FAVOREVOLI, AD ELEVATA PROPENSIONE AL DISSESTO, INIDONEE A NUOVI INSEDIAMENTI (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **Aree soggette a vincolo di tutela paesistica** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **Limite delle fasce di rispetto da strade** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_10** del vigente PRGC

Sezione: D Foglio: 5 Particella: 50 di superficie pari a Ettari: 0 are: 30 centiare: 80

- **Area Agricola** - _ percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_27 Articolo_31** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2A - AREE COLLINARI CARATTERIZZATE DA MORFOLOGIA POCO ACCLIVE E DA CONDIZIONI DI STABILITÀ COMPLESSIVAMENTE BUONE (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **2%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **CLASSE_2C - AREE DI PIANURA CON SOTTOSUOLO CARATTERIZZATO DA MEDIOCRI PROPRIETÀ GEOMECCANICHE E/O AREE CARATTERIZZATE DA DIFFUSA SUPERFICIALITÀ DELLA FALDA (art.11 delle N.A.)** percentuale pari a **98%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923** - percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC
- **Limite delle aree soggette a vincolo art. 142 D.Lgs 42/04 (ex legge Galasso)** - percentuale pari a **4 %** a cui afferiscono le norme presenti all' **Articolo_11** del vigente PRGC

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.

Lo scrivente ha inoltrato in data 14/02/2022 richiesta di accesso agli atti, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Asti, inerente gli immobili pignorati, ottenendo copia dei seguenti procedimenti edilizi:

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 271 rilasciata in data 06/07/1994 ([allegato n. 15/a](#))
Richiedente: [REDACTED], residente in Asti, fraz. Serravalle Via XX Settembre

Immobile di cui al Foglio 4 particella 79

Intervento: progetto per l'apertura di una porta in fabbricato rurale

Progettista e Direttore dei Lavori: geom. [REDACTED]

Lavori in economia

Inizio lavori: "al ritiro dell'autorizzazione" come dichiarato in un documento allegato alla pratica del 03/08/1994 e protocollato in data 08/08/1994 prot. 24572 dal Settore Urbanistica del Comune di Asti.

Negli elaborati grafici relativi viene riportata l'apertura della porta effettivamente esistente ma non sono riportate le murature attualmente rilevabili, sia di tamponamento della facciata principale, con la realizzazione di due finestre e di un portone scorrevole, sia di separazione tra il locale di grandi dimensioni e quello di dimensioni più contenute ed alcune riseghe. Sul lato sud è presente un'area residuale, sotto la soletta di pavimento, con pilastri a vista sul terreno, che, sul prospetto sud, risulta tamponata.

Inoltre la copertura risulta difforme da quella attualmente esistente che presenta due falde in luogo delle quattro riportate nell'elaborato.

Nella planimetria allegata alla tavola grafica la lunghezza frontale dell'immobile risulta essere 14,85 e laterale 605 m.

- CONCESSIONE EDILIZIA 146 rilasciata in data 10/09/1997 ([allegato n. 15/B](#))

Richiedente: [REDACTED], residente in Asti, fraz. Serravalle Via XX Settembre

Immobile di cui al Foglio 4 particella 79

Intervento: recupero locali ex rustici

Progettista e Direttore dei Lavori: geom. [REDACTED]

- CONCESSIONE EDILIZIA 185 rilasciata in data 24/08/2000 ([allegato n. 15/C](#))

Richiedente: [REDACTED], residente in Asti, fraz. Serravalle

Immobile di cui al Foglio 4 particella 79

Intervento: variante alla Concessione Edilizia 146 del 10/09/1997

Progettista: geom. [REDACTED]

Negli elaborati grafici relativi all'ultima Concessione Edilizia (che varia quella originaria), viene riportata la costruzione di due tramezzi per la realizzazione di una camera, che non risulta essere stata realizzata ed è indicata, in costruzione, nel soggiorno/cucina, una spalletta sul muro di confine sinistro mentre, in fase di sopralluogo, ne sono state rilevate due oltre ad ulteriore altre due sul muro della facciata principale che affaccia sul cortile. Inoltre, al piano terra, quello che era originariamente indicato come locale di sgombero nello stato di fatto iniziale riportato nella prima pratica e successivamente suddiviso in "tavernetta" e "w.c." in quello di progetto della variante; in sezione, questi ambienti vengono previsti con un'altezza netta di 270 cm mentre quella rilevata è di 283 cm, quindi oltre le tolleranze costruttive di quanto previsto dalla vigente normativa, andando a creare, seppur in quantità modesta, della cubatura non autorizzata. E' presente in progetto, sempre al piano terra, una finestra con la parte superiore centinata (facilmente visibile tutta a sinistra sul prospetto sud) che risulta corretta direttamente sul progetto dallo stesso progettista, che ha rettificato la parte curva superiore seguito di parere favorevole della Commissione Regionale per i beni Culturali ed Ambientali-

Sezione di Asti a condizione che “la finestra posta a sinistra della porta la piano terra venga realizzata con tipologia uguale alle altre esistenti”; la finestra in oggetto risulta, allo stato attuale, come prevista prima della correzione e quindi realizzata difformemente da quanto progettato e richiesto dalla Commissione.

Sono rilevabili degli scostamenti dei serramenti esterni e di porzioni di tramezzi interni, rientranti nelle tolleranze costruttive previste dalla normativa.

I gradini di accesso esterni alla seconda unità, al piano terra, risultano difformi da quanto previsto nel progetto.

Lo scrivente ha inoltre reperito, in data 28/03/2022, presso l'Archivio Storico del Comune di Asti, i seguenti procedimenti edilizi inerenti gli immobili pignorati:

- LICENZA EDILIZIA N. 243* rilasciata in data 12/04/1973* ([allegato n. 15/d](#))
Richiedente: [REDACTED], residente in Asti, fraz. Serravalle Via XX Settembre 20
Immobile di cui al Foglio 4 particella 79
Intervento: muro di sostegno, di muro in calcestruzzo e di una soletta in Asti
Progettista e Direttore dei Lavori: geom. [REDACTED]

* l'Archivio dello Sportello dell'Edilizia, comunicava allo scrivente, tra le pratiche disponibili, quella sopra riportata, indicano come n°. di pratica la 271/1973 e come data di protocollo della domanda 1973/08514 del 23/03/1973; reperita all'archivio storico la documentazione all'allegato 15/d, non era possibile individuare un numero di pratica univoco ma solo quello riportato a mano, in alto a destra della lettera di accompagnamento dell'integrazione documentale, datata 23/03/1973 al protocollo 8514 (coincidente con quanto comunicato allo scrivente dall'archivio prima citato), richiesta dalla Commissione Edilizia.

La pratica sopra riportata riguarda il muro di sostegno per la realizzazione della strada privata sulla particella 77 e la realizzazione di un muro controterra e solaio tra piano terra e seminterrato dei locali del porticato alla particella 79 sub. 3 con i depositi al piano terra; è riportato in pianta, nel progetto depositato, in modo sommario, anche la scala (rappresentata in modo più

preciso nella licenza edilizia 284 del 28/04/1974, successiva alla presente) che conduce dal porticato alla particella 275, attualmente di altra proprietà.

- LICENZA EDILIZIA N. 284 rilasciata in data 28/05/1974 ([allegato n. 15/e](#))

Richiedente: [REDACTED], residente in Asti, fraz. Serravalle Via XX Settembre 20

Immobile di cui al Foglio 4 particella 79

Intervento: riattamento e ampliamento di un portico sito in Serravalle d'Asti in via XX Settembre

Progettista e Direttore dei Lavori: geom. [REDACTED]

Nella pratica sopra esposta, l'oggetto di autorizzazione, come per quella precedente, è il porticato al foglio 4, particella 79 sub. 3, con ingresso al piano seminterrato dalla particella 275; viene nuovamente rappresentato il muro di sostegno, autorizzato con la licenza edilizia 243 del 12/04/1973, oltre alla realizzazione del muro di separazione tra i due depositi al piano seminterrato; è rilevabile la scala di collegamento con il piano terra, prospiciente il cortile comune della particella oggetto di pignoramento. Il piano terra del porticato non riporta l'attuale muro di tamponamento immediatamente a destra dell'ingresso dal cortile comune, oggetto di pignoramento e quello in cui è presente la porta che apre sul lato verso il pianerottolo di collegamento con la scala (e i gradini di accesso al varco). La rappresentazione dell'immobile non è fedele a quanto presente in quanto non risultano presenti neanche le riseghe presenti in entrambi i piani ma solo i pilastri, la nicchia a semicerchio nel deposito al piano seminterrato così come la porta che conduce alla cantina scavata nel tufo e la porta di collegamento al sottoscala. L'elaborato grafico non presenta i retini delle demolizioni e costruzioni, fatto che non permette di comprendere appieno cosa sia stato realizzato; è evidente, dal confronto tra lo stato di fatto e quello di progetto della tavola, la costruzione del muro di separazione e quello di sostegno come sopra descritto. Dal disegno del prospetto verso la particella 275 si può vedere la presenza della copertura come attualmente presente.

- LICENZA EDILIZIA N. 190 rilasciata in data 08/04/1975 ([allegato n. 15/f](#))

Richiedente: [REDACTED], residente in Asti, fraz. Serravalle Via XX Settembre 20

Immobile di cui al Foglio 4 particella 79

Intervento: muro di sostegno e tettoia per deposito attrezzi

Progettista e Direttore dei Lavori: geom. [REDACTED]

Nella domanda di licenza edilizia viene richiesta autorizzazione, oltre alla realizzazione di un muro di sostegno che separa l'edificio residenziale dal cortile attiguo, anche una tettoia per ricovero attrezzi; dagli elaborati grafici si evince che tale tettoia era prevista, seppur con uno sviluppo leggermente diverso, all'incirca ove è posizionata quella esistente. Tale manufatto non è stato autorizzato al rilascio della sopra citata Licenza Edilizia che riporta, nel carteggio reperito, esplicito parere negativo alla sua realizzazione "in quanto non a distanza dalla strada Com. le secondo il D.M. 01/04/1968 e dai confini privati secondo le norme di attuazione del P.R.G.", autorizzando, con la licenza edilizia, solo il muro. Tale diniego è altresì risultante dalla scritta "Annullata" apposta sulla tavola di progetto, di fianco alla planimetria manufatto pertanto la tettoia esistente risulta realizzata abusivamente.

Riguardo al muro di sostegno, questo è previsto in progetto a forma di "L" in sostituzione di un muro preesistente indicato come pericolante; in fase di sopralluogo effettuata dallo scrivente, il muro risulta realizzato con blocchi di cemento, con andamento rettilineo, a ricalcare quello preesistente, indicato come pericolante, e pertanto realizzato in modo difforme.

E' da notarsi che gli elaborati della presente licenza edilizia, sono gli unici (ad eccezione della planimetria catastale riferita al sub. 3), in cui compare il locale di sgombero adiacente il porticato, rappresentato peraltro in modo non conforme allo stato di fatto (dimensioni, apertura, inclinazione rispetto all'edificio residenziale) in quanto riportato, evidentemente, solo per rappresentare la posizione del muro di sostegno in progetto non essendo oggetto egli stesso di alcun intervento. Trattasi di approssimativa, indicativa e quindi errata rappresentazione ma che testimonia, a supporto di quanto

comunicato dalla Sig.ra [REDACTED], che l'edificio è esistente da prima del 1967.

Non risulta presente agli atti documentazione valida ed approvata dal Comune di Asti riferita all'abitabilità degli immobili.

Come si evince dalle immagini riprese con drone, già precedentemente riportate e che si ripropongono di sotto e come anticipato in risposta al quesito n. 3 e al presente, sulla particella n. 77 del foglio n. 4 è presente una tettoia (di cui non è stato possibile rilevare le dimensioni al momento del sopralluogo dello scrivente, per via della vegetazione), in aderenza al confine con la particella n. 76, n. 78 e con la strada pubblica e, in aderenza al sub.1 della particella n. 79 del foglio 4 ed al muro di confine con la particella n. 78 (non oggetto di pignoramento), un pollaio di modeste dimensioni (non rilevabile a causa della precarietà della struttura che non garantiva la sicurezza nell'accesso).

ASTALEGAL.NET



Pollaio



Tettoia

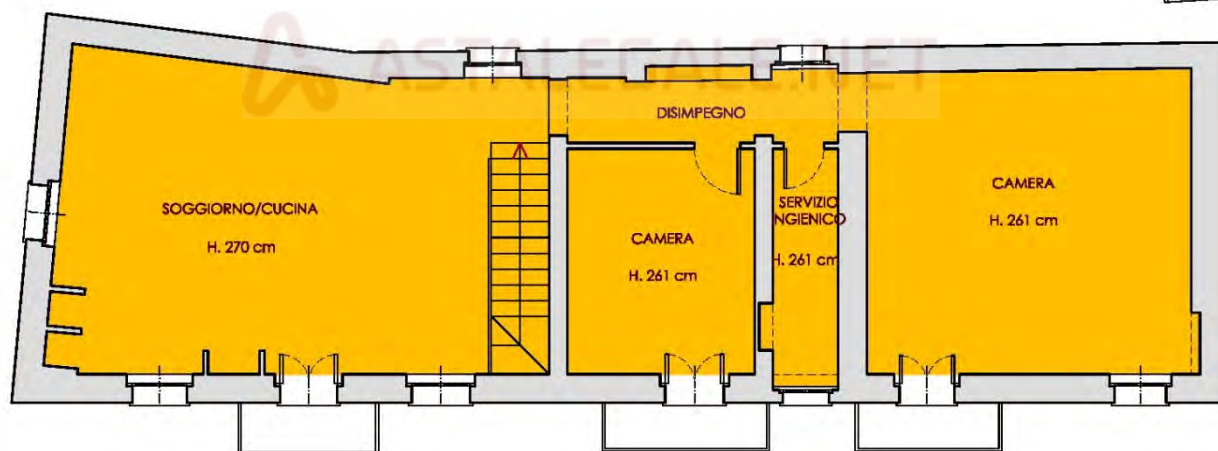
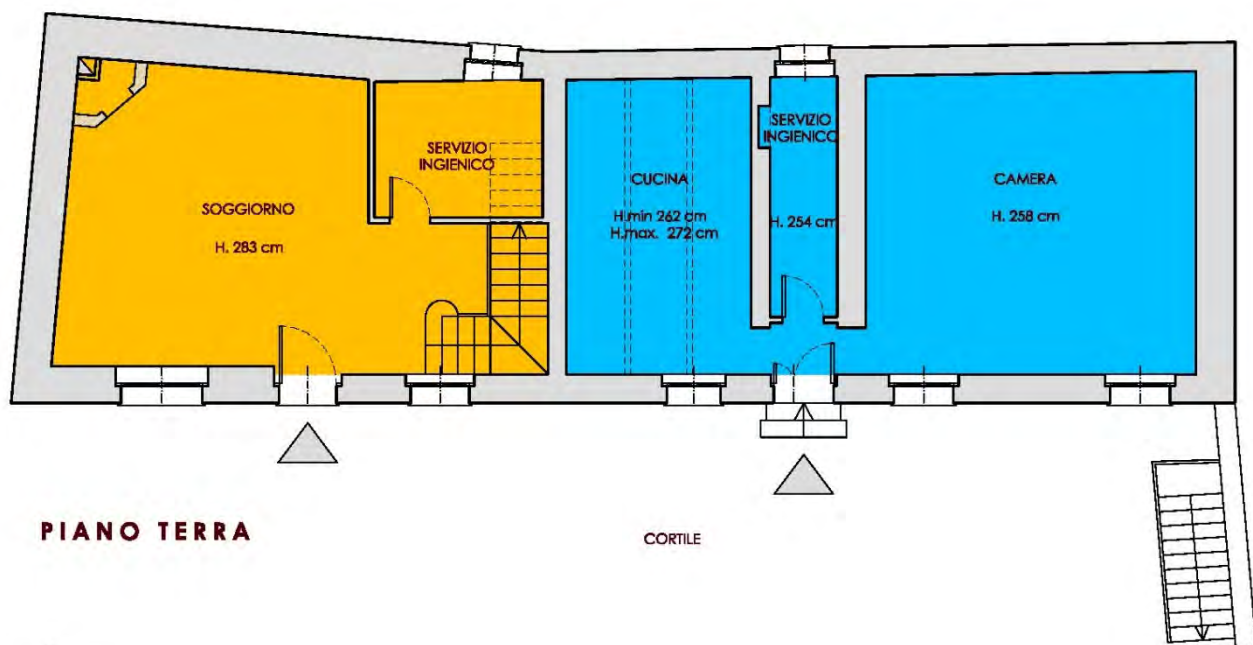


Tali costruzioni risultano, come già citato in precedenza, prive di alcun titolo edilizio valido e non sanabili e dovranno essere oggetto di istanza di demolizione e di successivo smantellamento (in occasione della redazione e deposito del permesso di costruzione in sanatoria, inerente tutti gli immobili oggetto di pignoramento, che verrà descritto successivamente):

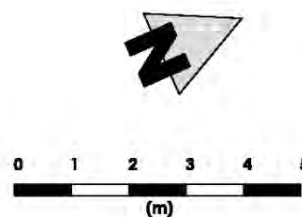
- Smantellamento ed allontanamento delle macerie: € 4.500,00

Seguono le planimetrie rilevate dallo scrivente

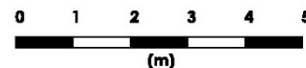
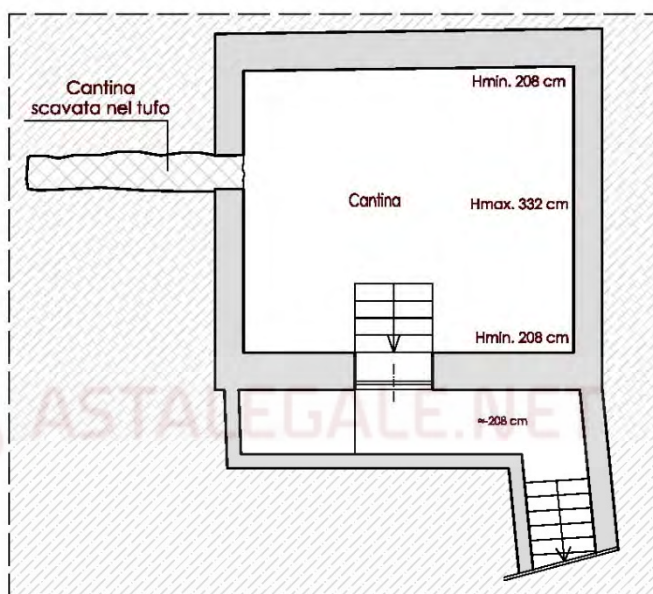
IMMOBILE SEZIONE URBANA SE
FOGLIO N. 4, PART. 79, SUB. 4 E SUB. 3
(P A R Z I A L E)
PLANIMETRIE RILEVATE



LEGENDA



IMMOBILE SEZIONE URBANA SE
FOGLIO N. 4, PART. 79, SUB. 3
(P A R Z I A L E)
PLANIMETRIA RILEVATA



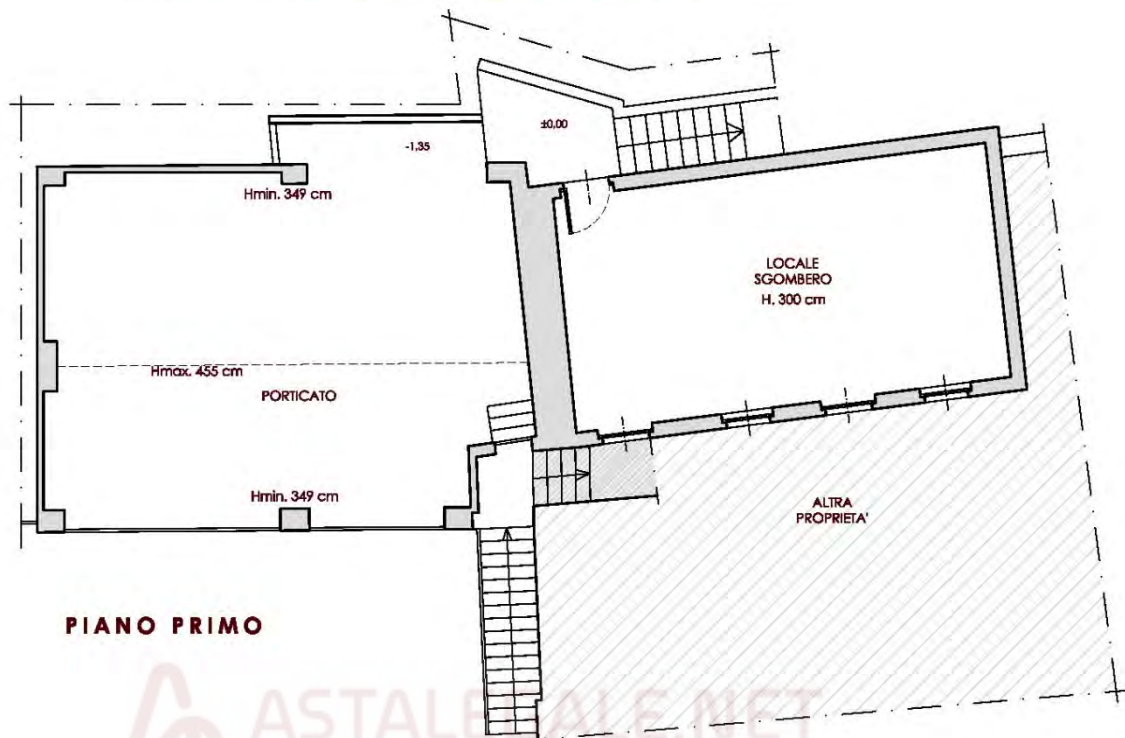
LEGENDA



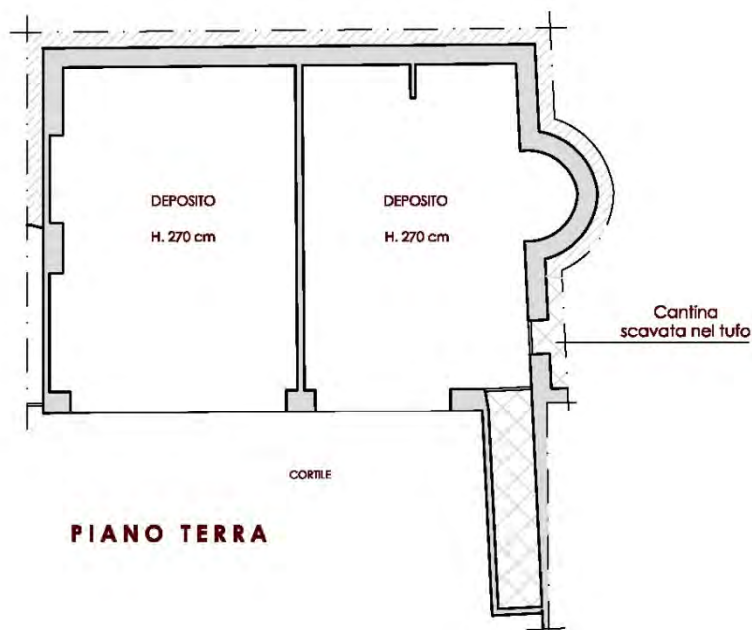
NON RILEVABILE



IMMOBILE SEZIONE URBANA SE
FOGLIO N. 4, PART. 79, SUB. 3
(P A R Z I A L E)
PLANIMETRIE RILEVATE



PIANO PRIMO

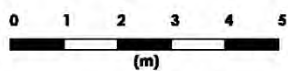


PIANO TERRA

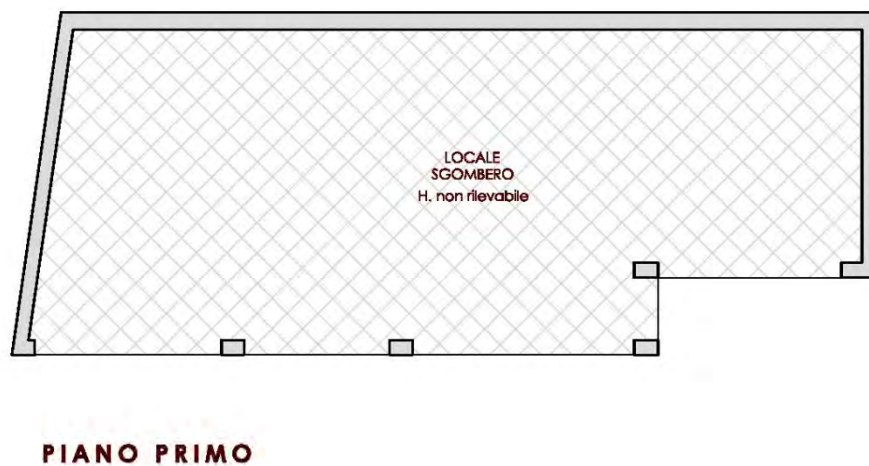
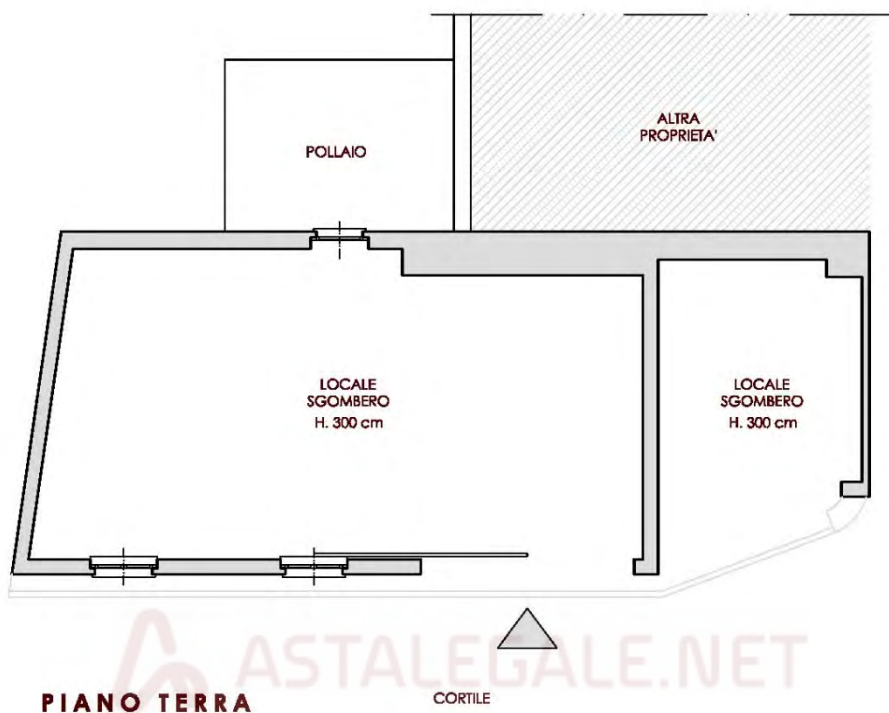
LEGENDA

-  NON RILEVABILE
-  ALTRA PROPRIETA' CON DIRITTO DI PASSAGGIO

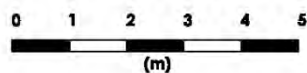
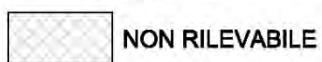
Cantina
scavata nel tufo



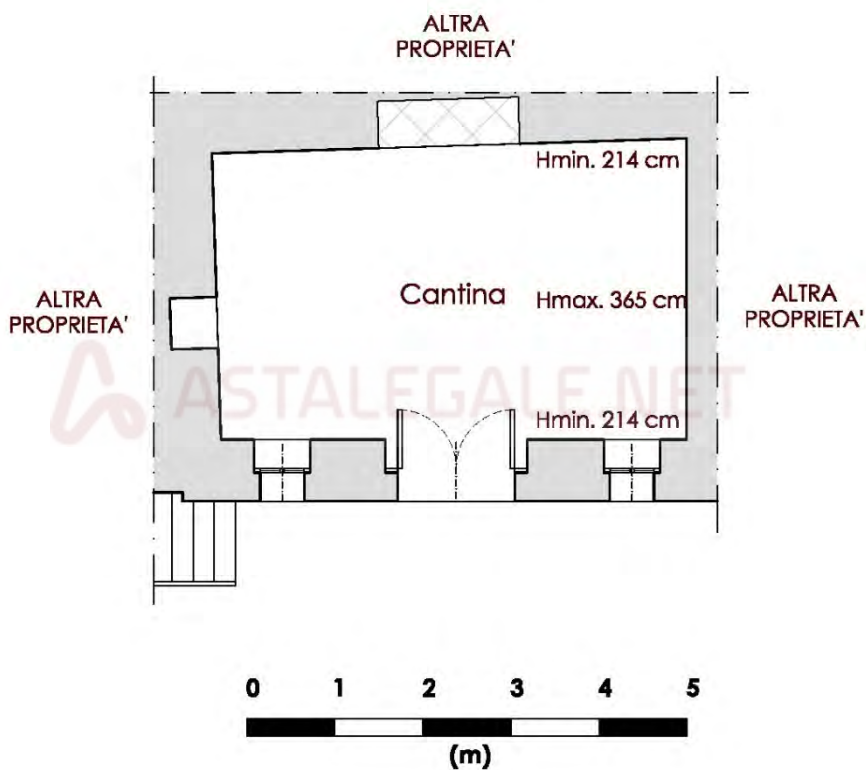
IMMOBILE SEZIONE URBANA SE
FOGLIO N. 4, PART. 79, SUB. 1
PLANIMETRIE RILEVATE



LEGENDA



IMMOBILE SEZIONE URBANA SE FOGLIO N. 4, PART. 239, SUB. 4 PLANIMETRIA RILEVATA



LEGENDA

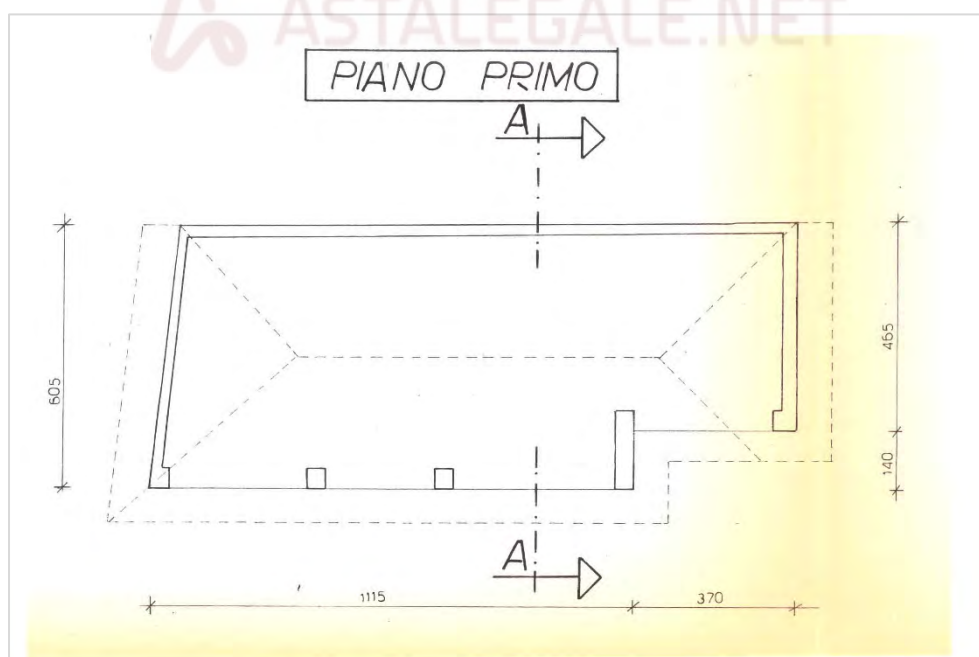
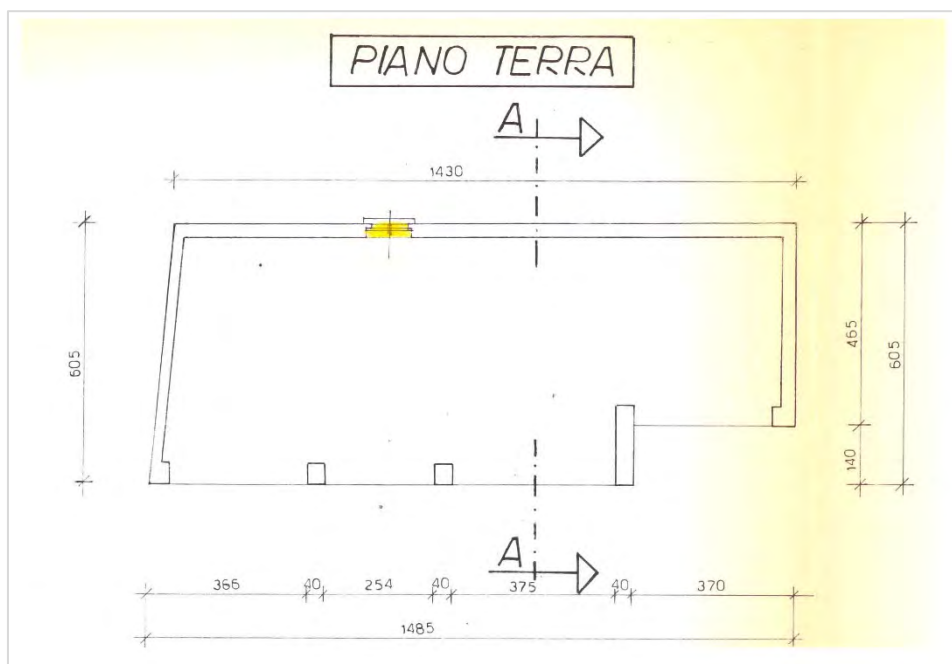


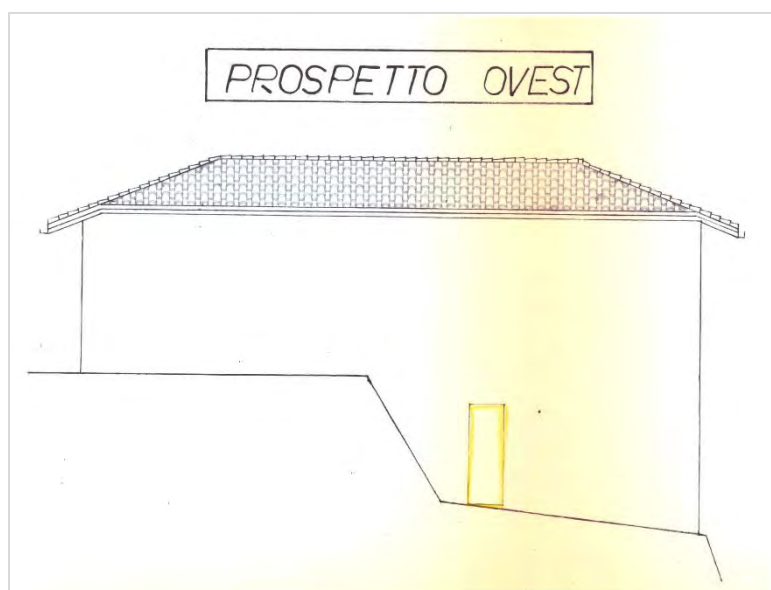
NON RILEVABILE

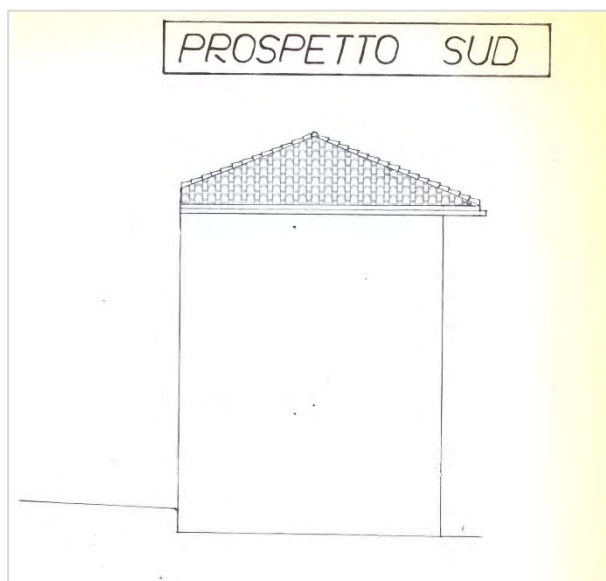


estratti degli elaborati allegati a:

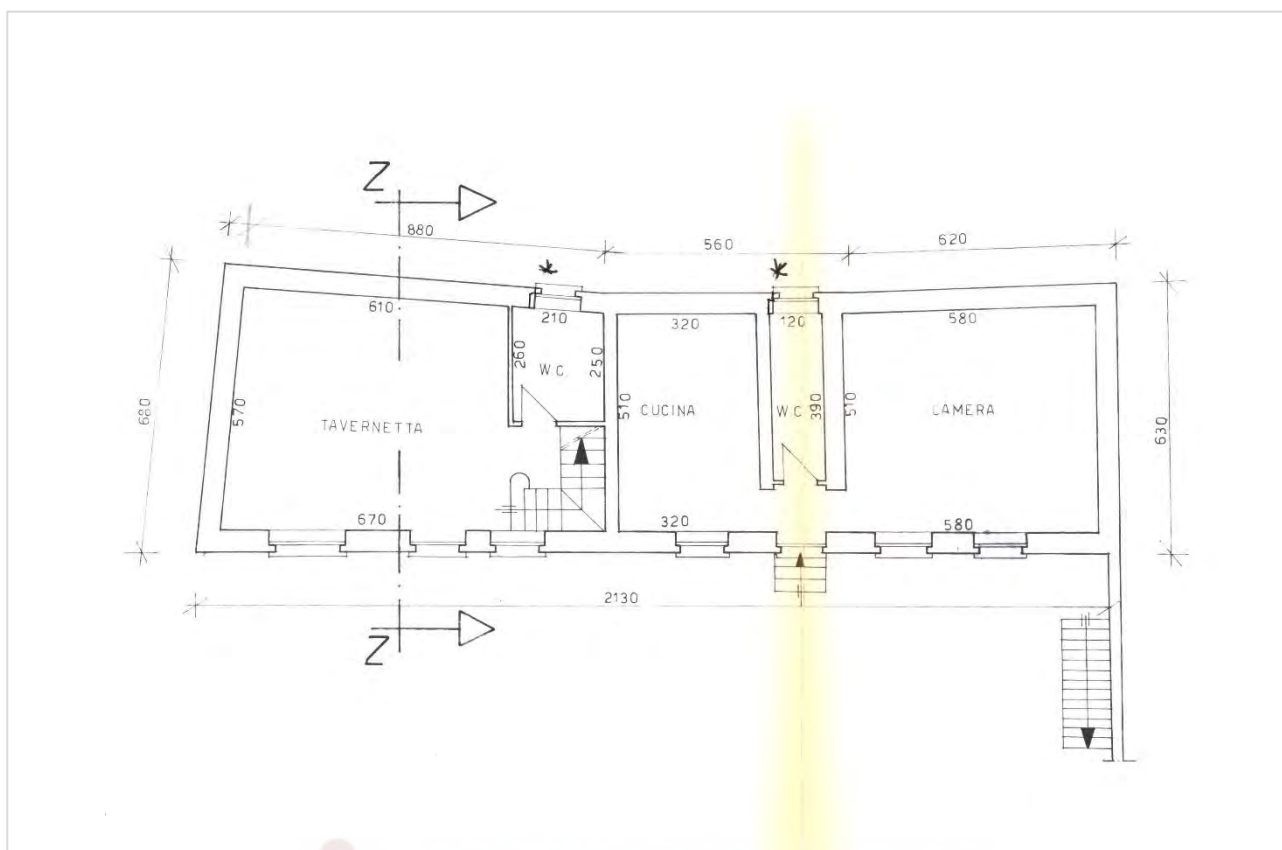
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 271 rilasciata in data 06/07/1994 ([allegato n. 15/a](#))



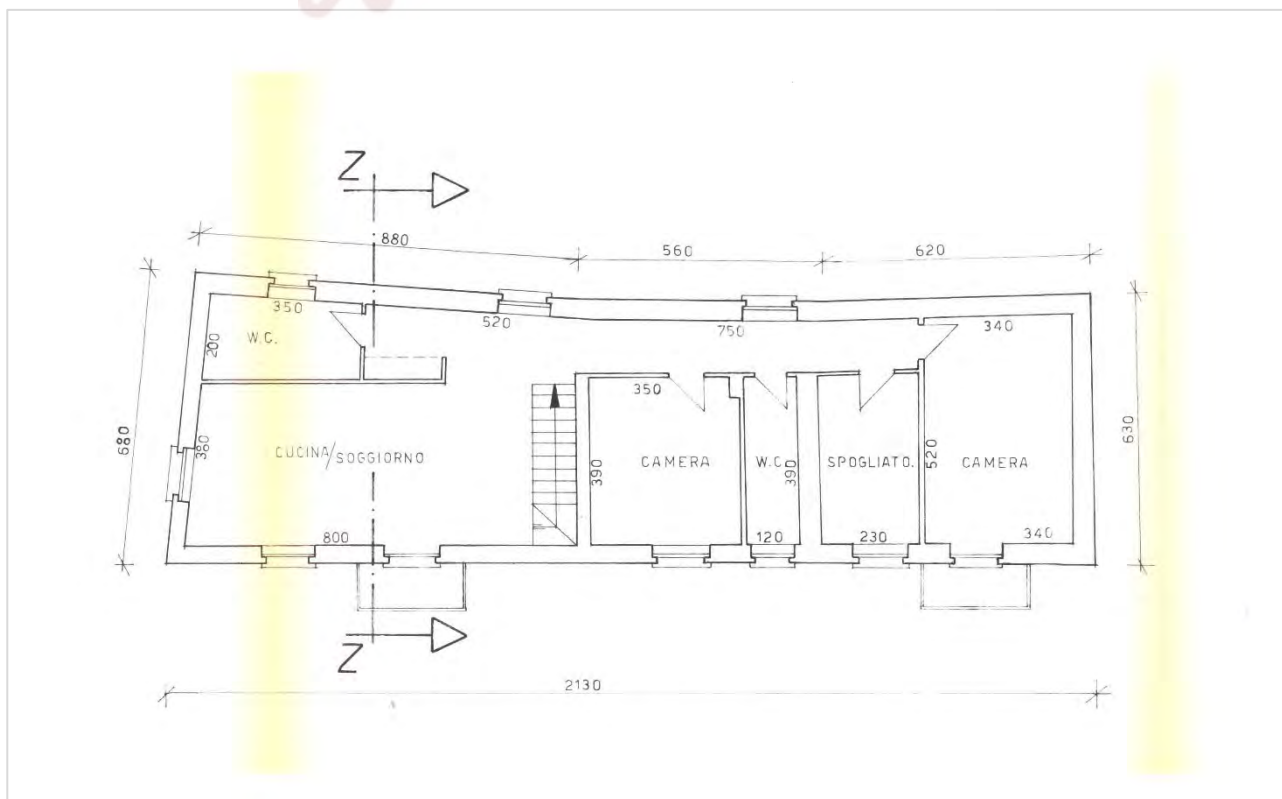




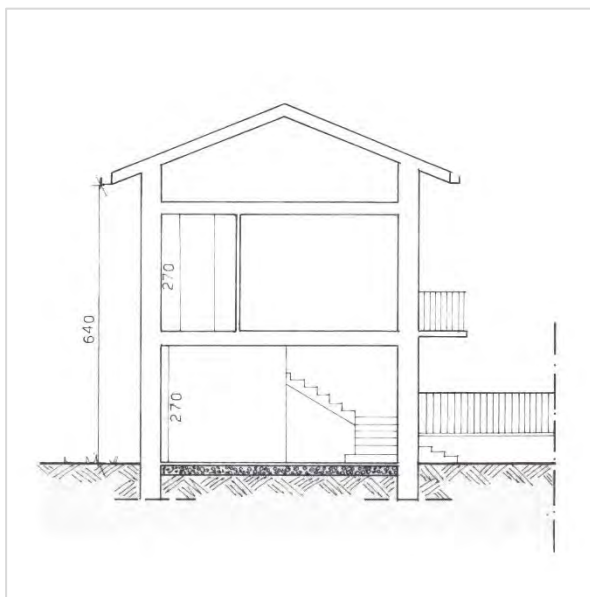
- CONCESSIONE EDILIZIA 146 rilasciata in data 10/09/1997 ([allegato n. 15/B](#))



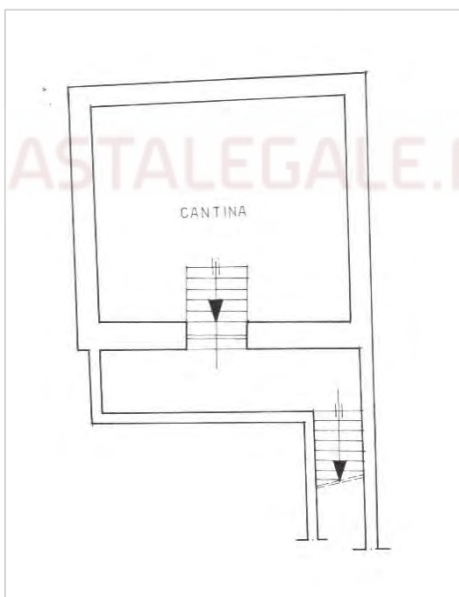
PIANTA PIANO TERRA DI PROGETTO



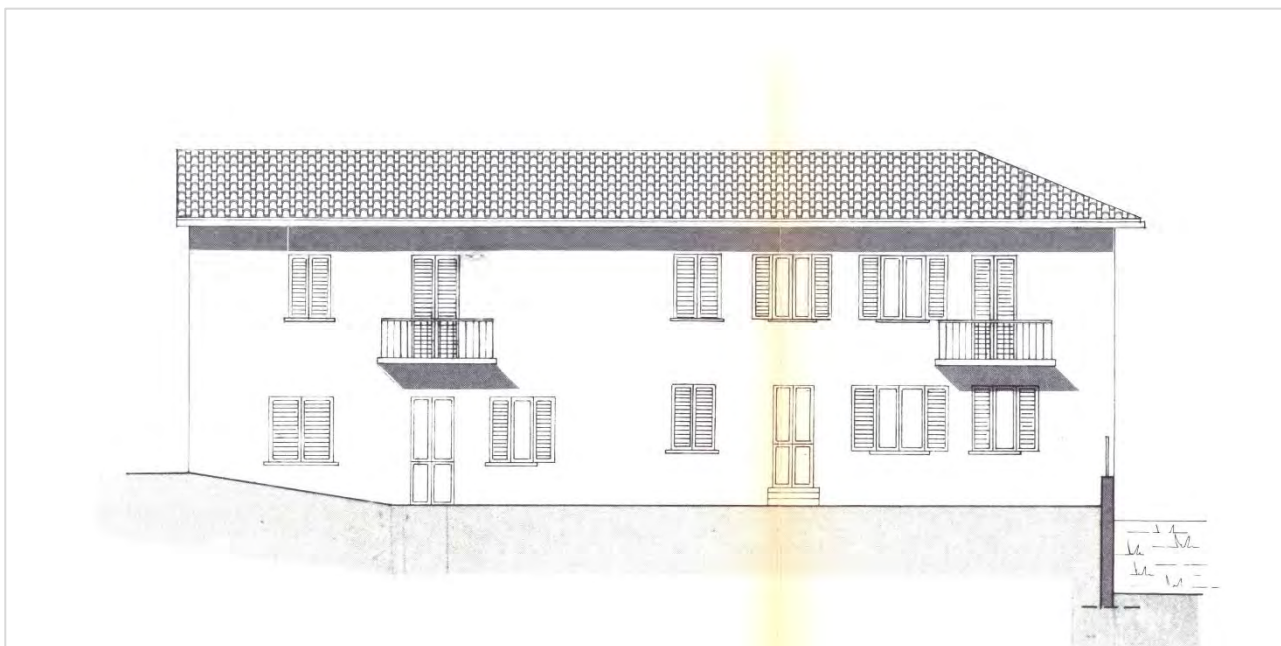
PIANTA PIANO PRIMO DI PROGETTO



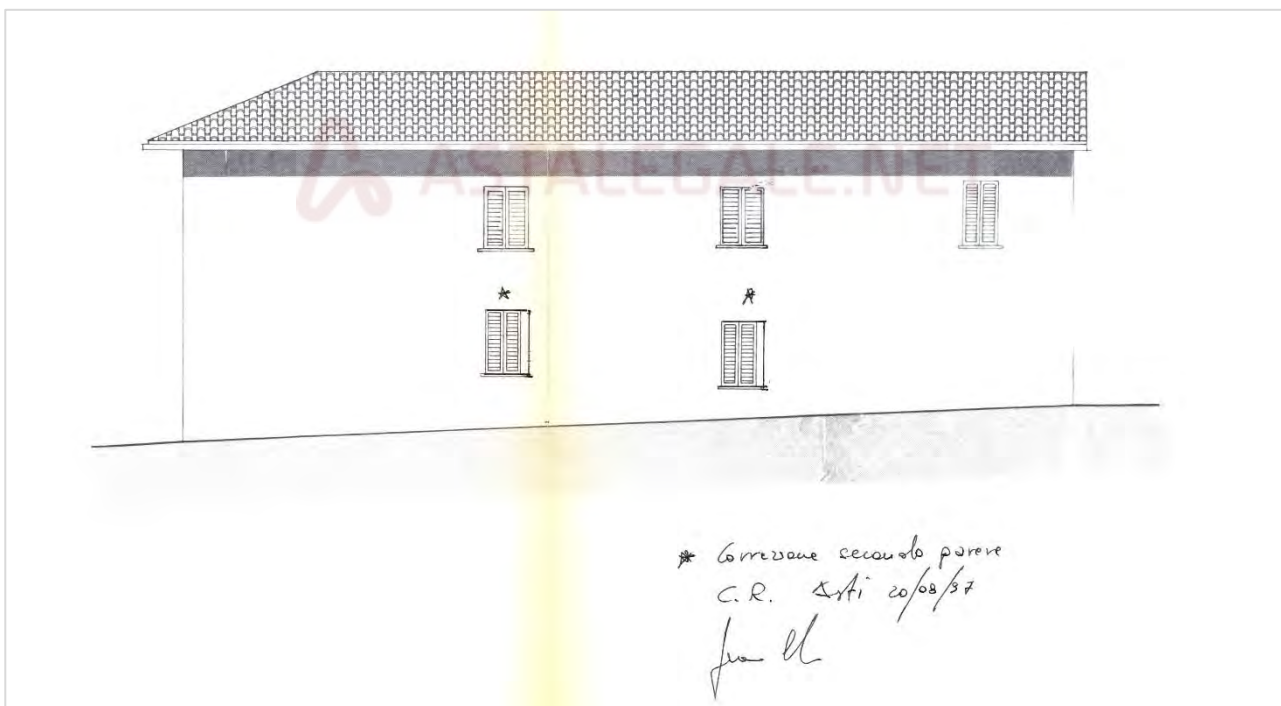
SEZIONE AA DI PROGETTO



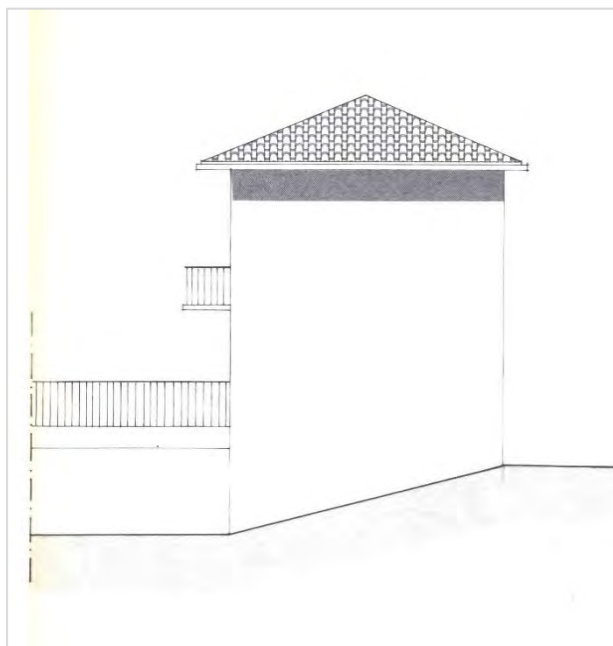
STATO DI FATTO CANTINA



PROSPETTO SUD DI PROGETTO



PROSPETTO NORD DI PROGETTO

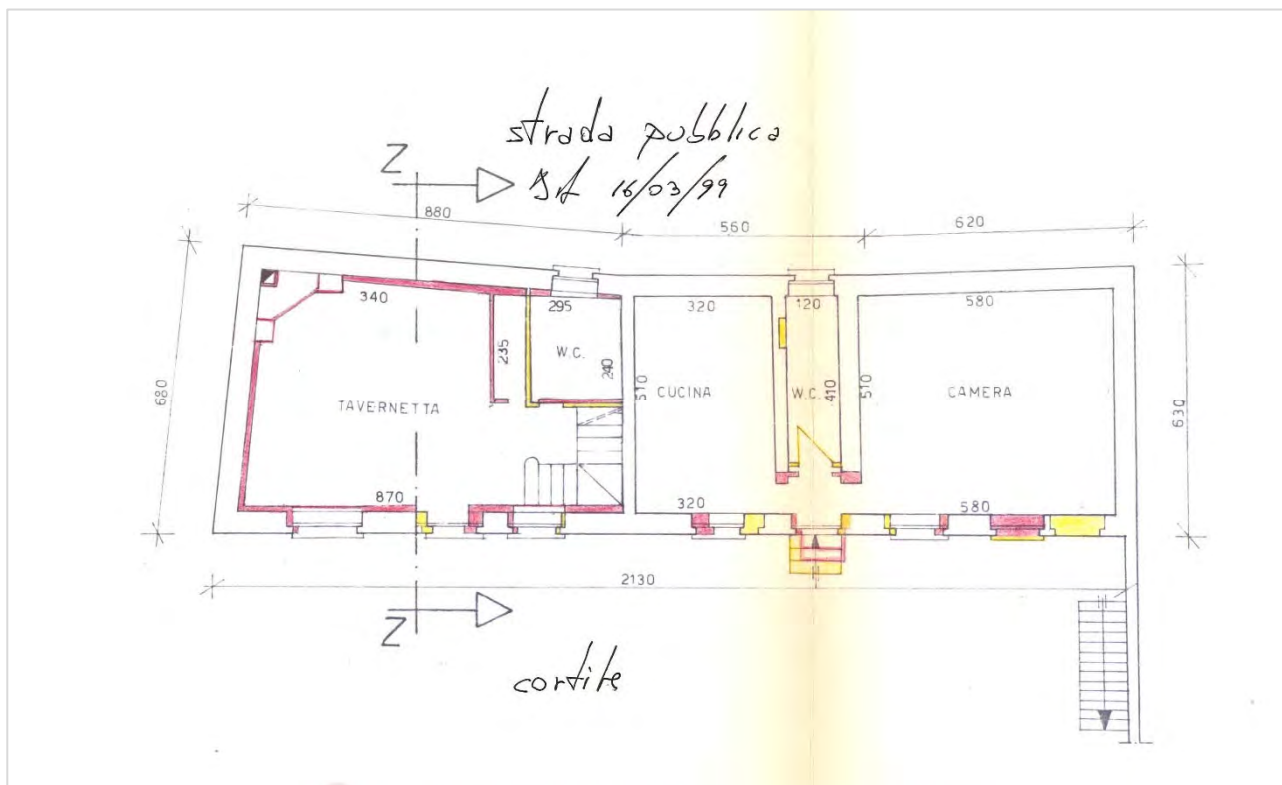


PROSPETTO EST DI PROGETTO

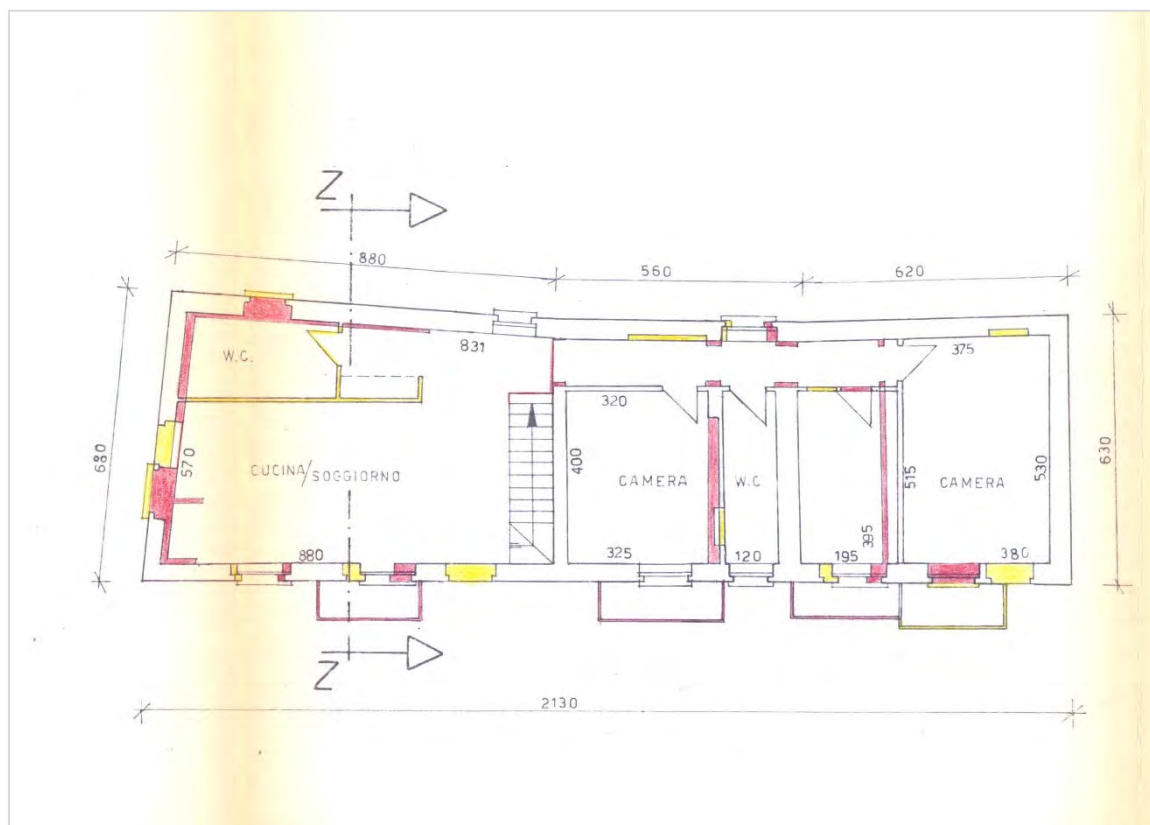


PROSPETTO OVEST DI PROGETTO

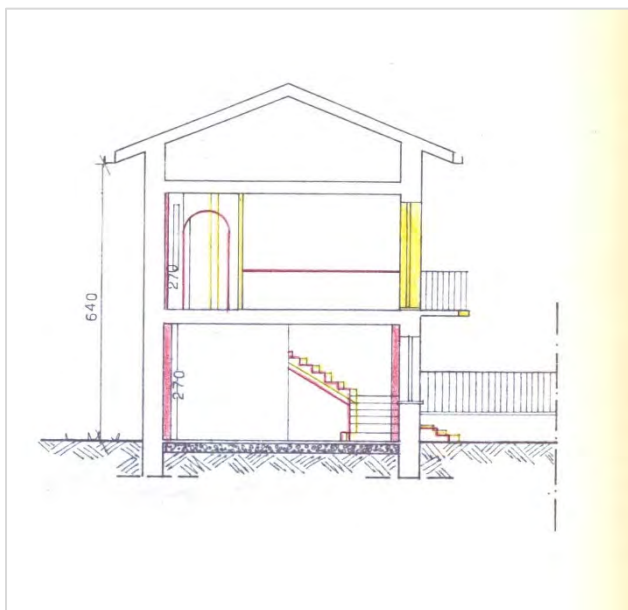
- CONCESSIONE EDILIZIA 185 rilasciata in data 24/08/2000 ([allegato n. 15/C](#))



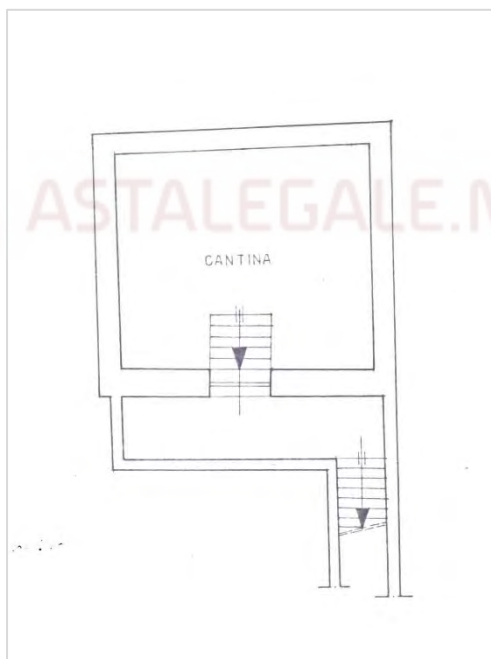
PIANTA PIANO TERRA DI PROGETTO (VARIANTE)



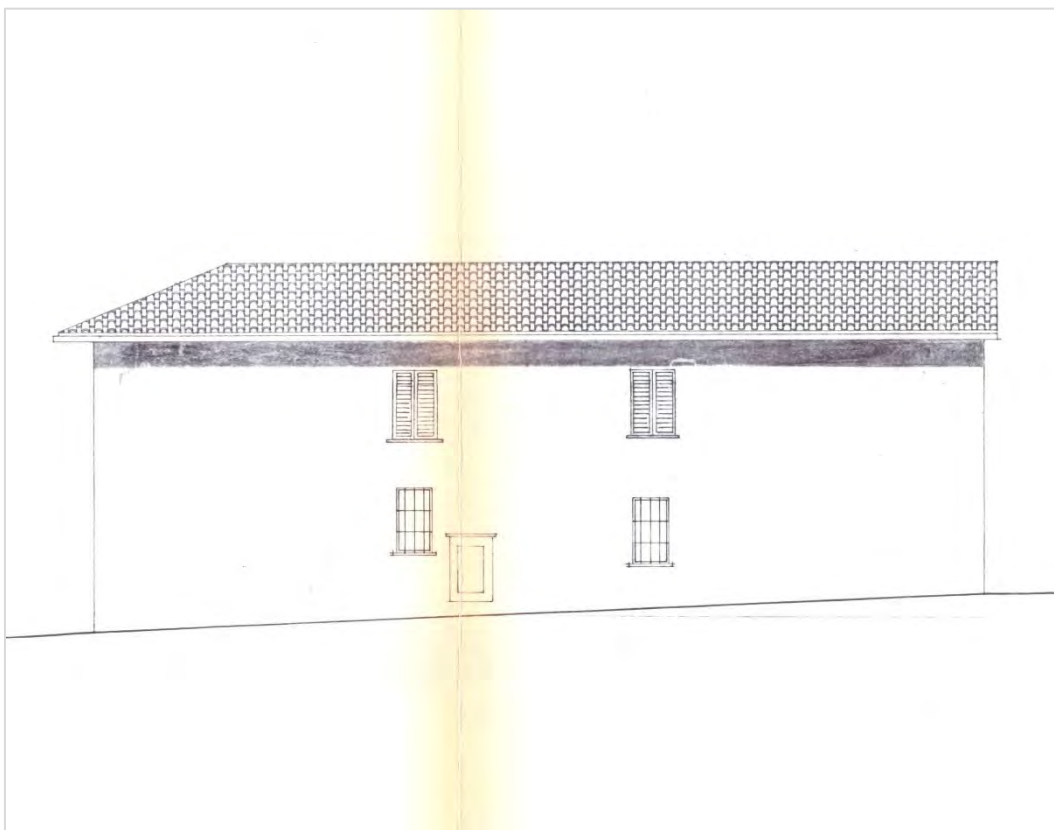
PIANTA PIANO PRIMO DI PROGETTO (VARIANTE)



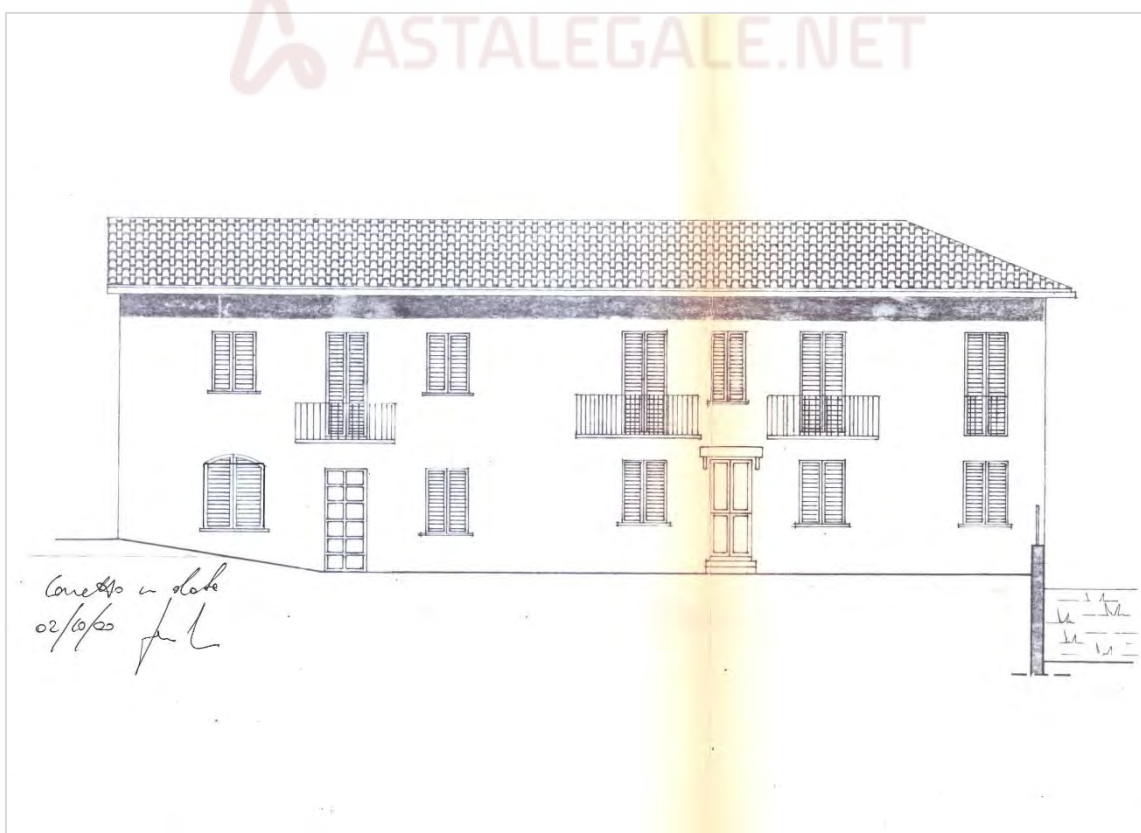
SEZIONE AA DI PROGETTO (VARIANTE)



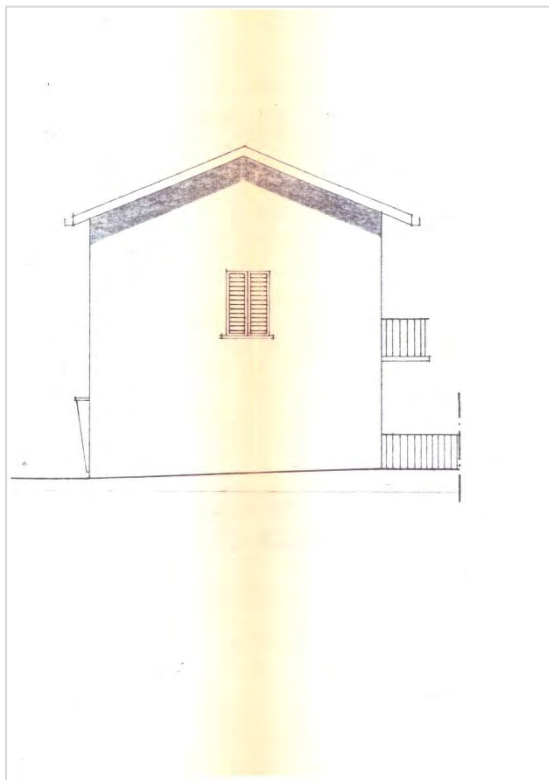
STATO DI FATTO DELLA CANTINA



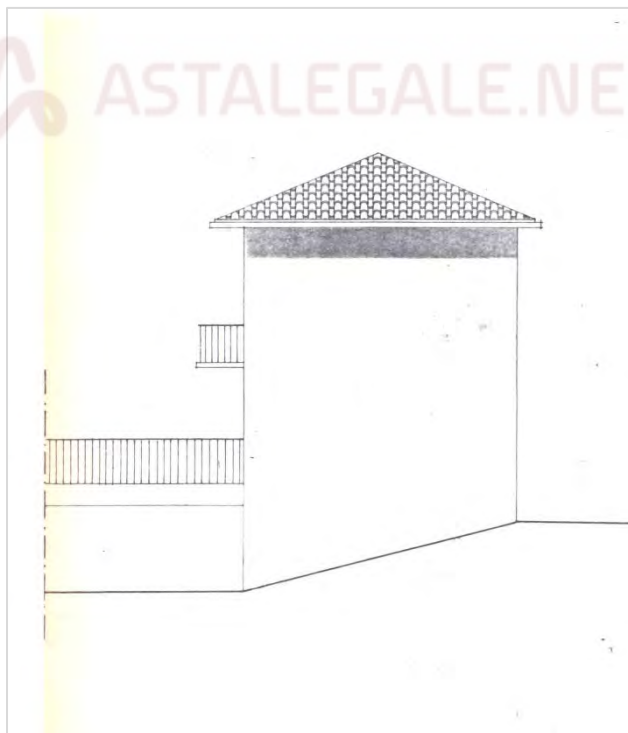
PROSPETTO NORD DI PROGETTO (VARIANTE)



PROSPETTO SUD DI PROGETTO (VARIANTE)

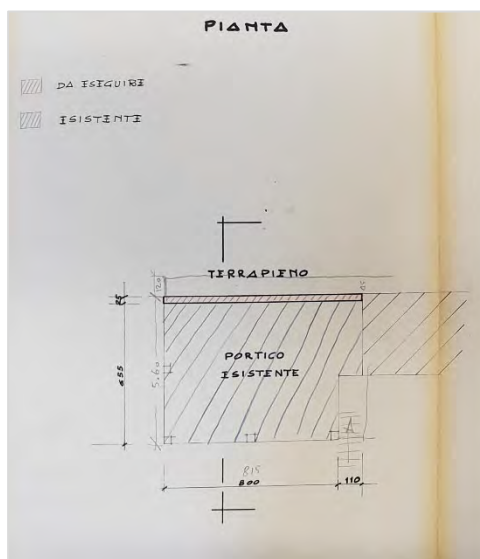


PROSPETTO OVEST DI PROGETTO (VARIANTE)

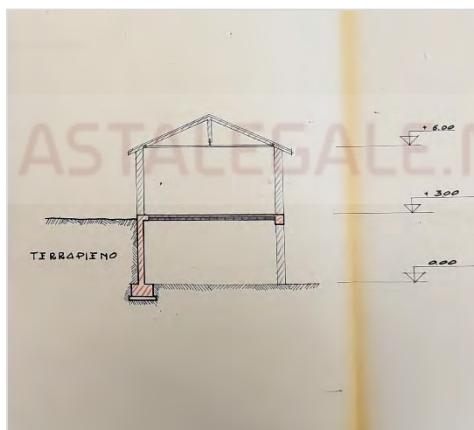


PROSPETTO EST DI PROGETTO (VARIANTE)

- LICENZA EDILIZIA N. 243 rilasciata in data 12/04/1973 ([allegato n. 15/d](#))

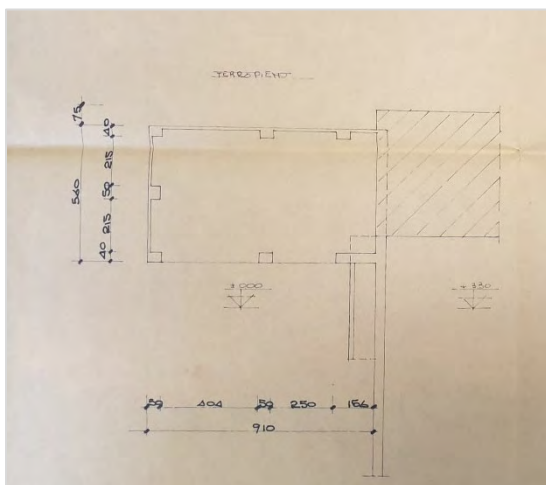


PIANTA DI PROGETTO

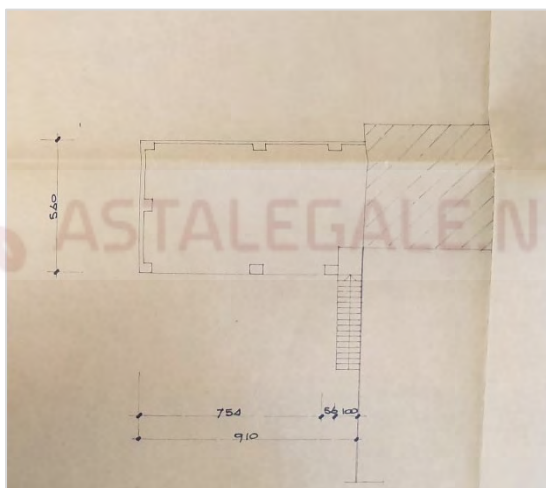


SEZIONE DI PROGETTO

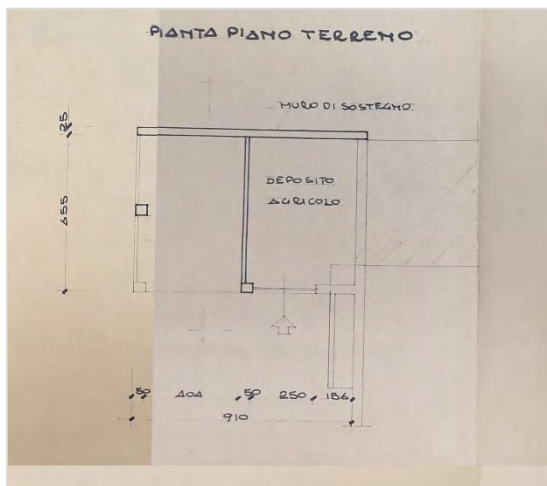
- LICENZA EDILIZIA N. 284* rilasciata in data 28/05/1974* ([allegato n. 15/e](#))



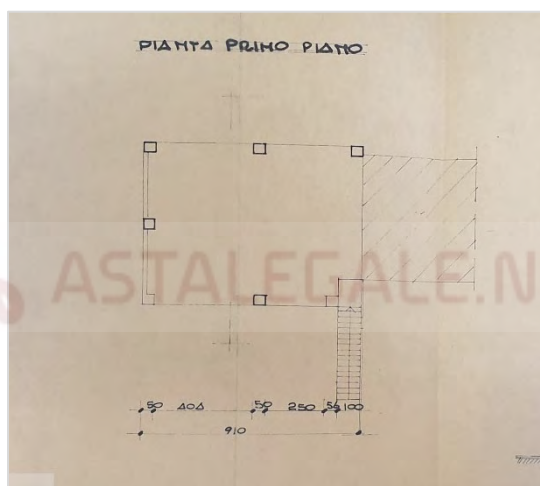
PIANTA PIANO TERRA STATO DI FATTO



PIANTA PIANO PRIMO STATO DI FATTO



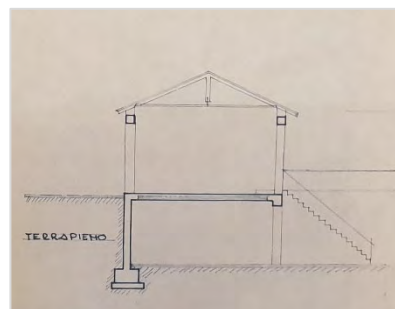
PIANTA PIANO TERRA DI PROGETTO



PIANTA PIANO PRIMO DI PROGETTO

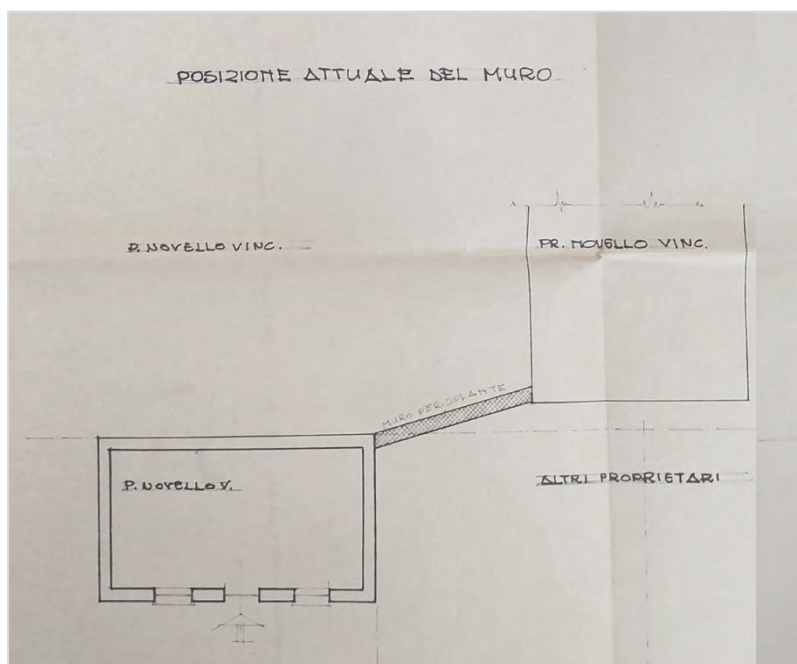


PROSPETTO EST DI PROGETTO

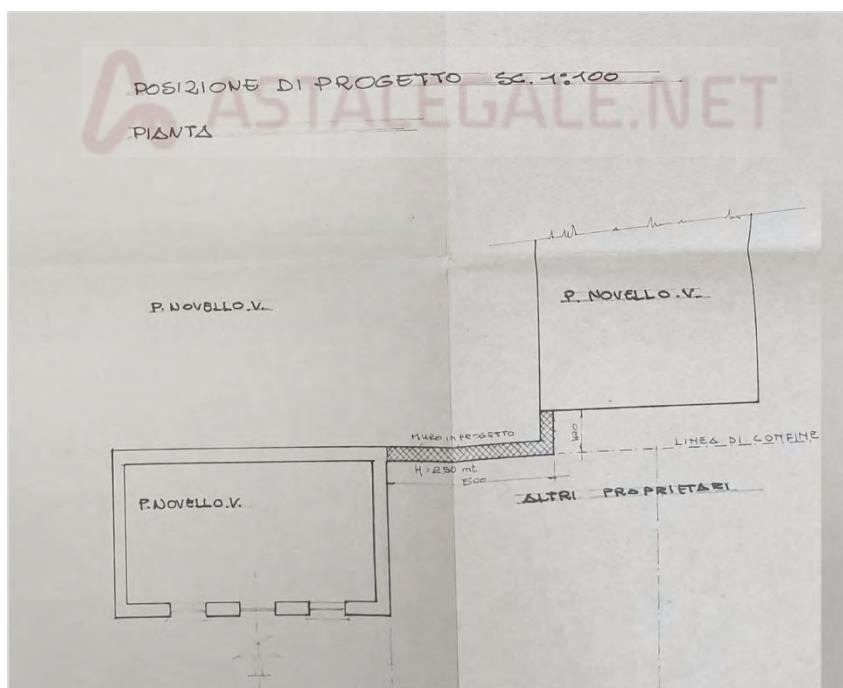


SEZIONE DI PROGETTO

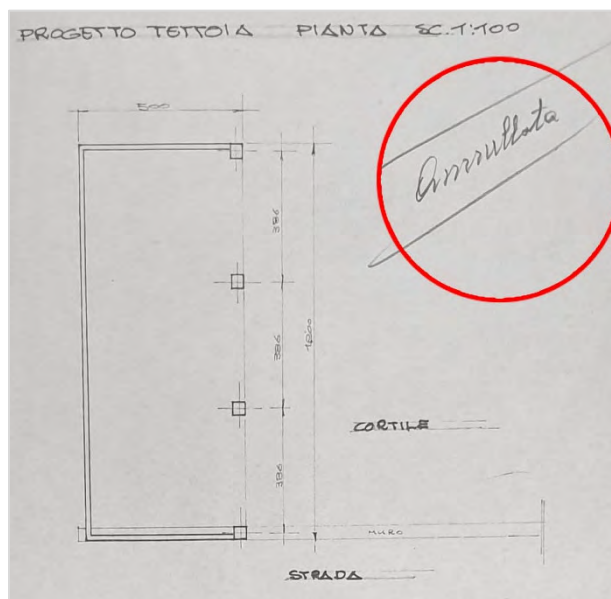
- LICENZA EDILIZIA N. 190 rilasciata in data 08/04/1975 ([allegato n. 15/f](#))



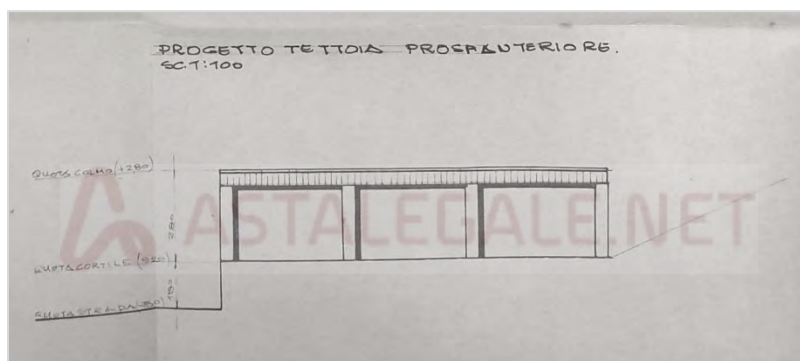
PIANTA PIANO TERRA STATO DI FATTO



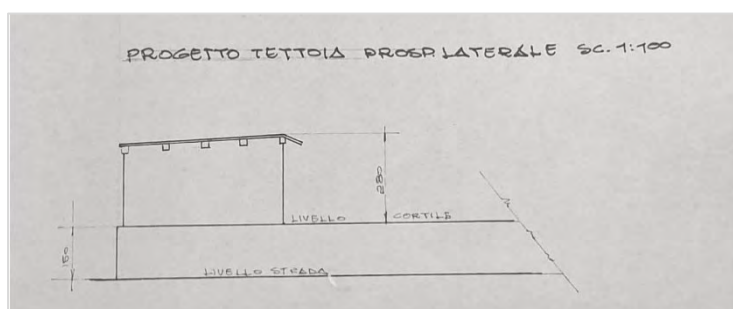
PIANTA PIANO TERRA STATO DI PROGETTO



PIANTA DI PROGETTO TETTOIA



PROSPETTO EST DI PROGETTO TETTOIA



PROSPETTO LATERALE DI PROGETTO TETTOIA

A seguito dei rilievi planimetrici e fotografici effettuati, il sottoscritto ha tentato di sovrapporre la situazione grafica derivata dalle proprie misurazioni con quelle presenti nelle copie digitali delle pratiche edilizie agli atti del servizio tecnico comunale e dall'archivio storiche ed è emersa, in alcune, l'impossibilità di rapportare correttamente le due condizioni.

Le copie cartacee, successivamente scansionate, possono produrre delle distorsioni che si ripercuotono sulla correttezza di quanto rappresentato; è da evidenziare che:

- le planimetrie della concessione edilizia in variante n. 185 del 24/08/2000 risultano quotate sia esternamente sia internamente, seppur non in modo completo; tali quote risultano, in molti casi, aderenti a quanto rilevato (anche in considerazione delle tolleranze esecutive previste dall'attuale normativa) che però, non agevolano la sovrapposizione degli elaborati in quanto non corrispondenti a quanto misurabile sul progetto (per comprendere meglio quanto riportato, a titolo di esempio, un muro indicato in quota da 100 cm, come in sede di rilievo, misurato sul disegno, pur messo in scala, può risultare più lungo, coincidente o più corto di quanto segnato), complicando la situazione. Provando a sovrapporre le situazioni partendo da punti base diversi, al fine di modificare la scala del disegno, facendo coincidere la quota riportata con la corretta lunghezza dell'elemento a cui si riferisce, altre non risultavano più coincidenti e così via, con il risultato di avere elaborati grafici imprecisi e con lacune, inesattezze, sia grafiche che strutturali, come per esempio la diversa lunghezza del fronte principale che, di certo, non ha mai subito modifiche.
- le planimetrie dell'autorizzazione edilizia n. 271 del 06/07/1994 risultano quotate solo esternamente; tali quote risultano, in molti casi, aderenti a quanto rilevato (anche in considerazione delle tolleranze esecutive previste dall'attuale normativa).
- le planimetrie della licenza edilizia n. 243 del 12/04/1973 risultano parzialmente quotate solo esternamente; tali quote risultano, in molti casi, aderenti a quanto rilevato (anche in considerazione delle tolleranze esecutive previste dall'attuale normativa), pur essendo, l'elaborato grafico, realizzato in modo piuttosto scarso.
- le planimetrie della licenza edilizia n. 284 del 28/05/1974 risultano, come la precedente, quotate solo esternamente; tali quote risultano, in molti casi,

aderenti a quanto rilevato (anche in considerazione delle tolleranze esecutive previste dall'attuale normativa); il prospetto e la sezione rappresentate, non riportano alcuna quota.

- le planimetrie della licenza edilizia n. 190 del 08/04/1975 risultano parzialmente quotate solo esternamente; tali quote risultano, in riferimento al muro di contenimento in progetto, non risultano aderenti a quanto rilevato perché totalmente difformi inoltre, mettendo in scala con la misura di rilievo il muro indicato come pericolante, coincidente, come andamento, a quello effettivamente esistente, le quote di quello in progetto appaiono non comparabili; il locale sgombero al f. 4, part. 79. sub. 3., non riporta nessuna quota, sia interna che esterna, ed è stato rappresentato in modo totalmente approssimativo.

In accordo con tecnico del Settore Urbanistica e Attività Produttive – Servizio Gestione Attività Edilizia del comune di Asti, a cui sono state esposte tutte le analisi e le criticità precedentemente riportate, si è convenuto di potersi procedere con un permesso di costruire in sanatoria unico, comprendente tutti gli immobili, ai sensi dell'art. 36 del DP.P.R. 380/01 e s.m.i. e dell'art. 37 che, al comma 4, sancisce che *“Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio”*, con il pagamento del contributo di costruzione in misura doppia, calcolato con riferimento alle parti di opere difformi e con l'aggiunta del pagamento degli oneri di urbanizzazione in misura doppia, per aumenti di cubatura e cambio di destinazione d'uso, al fine di regolarizzare tutte le seguenti criticità:

- Foglio 4 part. 79 sub. 1:

- presenza del tamponamento parziale del locale sgombero più ampio della facciata principale verso il cortile del piano terra con relativo cambio di destinazione d'uso da porticato a locale di sgombero;
- presenza di tramezzatura tra i locali di sgombero al piano terra (ed eventualmente quelle presenti al piano primo, attualmente inaccessibile);

- presenza di riseghe interne presenti al piano terra (ed eventualmente quelle presenti al piano primo, attualmente inaccessibile);
- differente sagoma della copertura (attualmente a capanna a due falde), in contemporanea con la rimozione della copertura in amianto;
- demolizione completa del pollaio;
- correzione errore materiale di rappresentazione dell'area sottostante la soletta del piano terra, risultante sul prospetto sud (la porzione residuale non è tamponata al contrario di quanto riportato nel prospetto della pratica associata n. 271 del 1994);
- corretta rappresentazione dello stato di fatto (scostamenti rientranti comunque nelle tolleranze ammesse dalla normativa in vigore o errori materiali di rappresentazione);
- redazione di denuncia tardiva di opere in cemento armato e relativo;

- Foglio 4 part. 79 sub. 4:

PIANO TERRA

- rettifica della finestra centinata al piano terra non autorizzata dalla Commissione Regionale per i beni Culturali ed Ambientali-Sezione di Asti con conseguente ripristino fisico della stessa;
- presenza di aumento della cubatura di tutto il piano terra, dato dall'altezza dei locali di 283 cm in luogo dei 270 previsti (nuclei frazionali: ampliamento di volumetria degli edifici esistenti alla data del 03/04/2007);
- corretta rappresentazione dello stato di fatto (scostamenti rientranti comunque nelle tolleranze ammesse dalla normativa in vigore o errori materiali di rappresentazione);

PIANO PRIMO

- presenza di tre spallette nel locale soggiorno/cucina;
- mancanza di tramezze interne, previste nel progetto, per la realizzazione di una camera;
- corretta rappresentazione dello stato di fatto (scostamenti rientranti comunque nelle tolleranze ammesse dalla normativa in vigore o errori materiali di rappresentazione);

- Foglio 4 part. 79 sub. 3:

LOCALE RESIDENZIALE

PIANO TERRA

- presenza di due gradini di accesso di dimensioni diverse da quelli previsti;
- corretta rappresentazione dello stato di fatto (scostamenti rientranti comunque nelle tolleranze ammesse dalla normativa in vigore o errori materiali di rappresentazione);

per tutto l'immobile residenziale è necessaria la redazione relazione tecnica sul comportamento strutturale in assenza di collaudo statico ai fini dell'attestazione della sussistenza delle condizioni di sicurezza (art. 24 del D.P.R. 380/2001) già esistente prima del 1997.

LOCALE DI SGOMBERO

PIANO TERRA

- corretta rappresentazione, compresa di scale, all'interno del permesso di costruire, dello stato di fatto dell'immobile in quanto l'unica rappresentazione dello stesso è presente, in modo sommario ed indicativo, nella pratica 190 del 08/4/1975;
- redazione di denuncia tardiva di opere in cemento armato e relativo collaudo in riferimento alla scala e al relativo muro di contenimento;
- relazione tecnica sul comportamento strutturale in assenza di collaudo statico ai fini dell'attestazione della sussistenza delle condizioni di sicurezza (art. 24 del D.P.R. 380/2001) per quanto riguarda l'immobile stesso, già esistente prima del 1997.

MURO DI CONTENIMENTO

- differente realizzazione della muratura di contenimento presente, rispetto a quella di progetto nella pratica 190 del 08/4/1975; si dovrà procedere inoltre alla redazione della relazione tecnica sul comportamento strutturale in assenza di collaudo statico ai fini dell'attestazione della sussistenza delle condizioni di sicurezza (art. 24 del D.P.R. 380/2001) nel caso, a seguito di indagini, il muro, realizzato in blocchi di cemento, non presenti barre di armatura al suo interno o di denuncia tardiva e relativo collaudo in caso di loro presenza;

PORTICATO E DEPOSITI AL PIANO SEMINTERRATO

PIANO TERRA

- presenza di tamponamento parziale della facciata verso il cortile comune oggetto di perizia e di quello presente ove è posizionata la porta di accesso alla scala che conduce al piano seminterrato dei depositi;
- presenza degli scalini di accesso alla porta di accesso alla scala sopra citata;
- corretta rappresentazione dello stato di fatto (scostamenti rientranti comunque nelle tolleranze ammesse dalla normativa in vigore o errori materiali di rappresentazione);

PIANO SEMINTERRATO

- presenza di spalletta del locale deposito di destra;
- presenza delle porte che conducono al vano scala e alla cantina scavata nel tufo;
- corretta rappresentazione dello stato di fatto (scostamenti rientranti comunque nelle tolleranze ammesse dalla normativa in vigore o errori materiali di rappresentazione come la nicchia, le dimensioni dei pilastri);
- redazione di denuncia tardiva di opere in cemento armato e relativo collaudo in riferimento al solaio di copertura e al relativo muro di contenimento;

per entrambi i piani è necessario predisporre relazione tecnica sul comportamento strutturale in assenza di collaudo statico ai fini dell'attestazione della sussistenza delle condizioni di sicurezza (art. 24 del D.P.R. 380/2001) per quanto riguarda l'immobile stesso, già esistente prima del 1997.

Le restanti difformità rientrano nella definizione della tolleranza ai sensi dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 s.m. e i. che, al comma 1, sancisce che *“Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo”*.

Inoltre, la Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519 “Prime indicazioni per l’attuazione dell’articolo 6 bis della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 “Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)” stabilisce che: *“Si definiscono tolleranze costruttive ed esecutive, riferite alla singola unità immobiliare o all’intera costruzione, le irregolarità esecutive: e) del minore*

dimensionamento dell'edificio nel rispetto delle disposizioni comuni generali sopraindicate e del progetto allegato al titolo abilitativo che ha legittimato l'intervento.

L'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 s.m. e i., al comma 3 decreta che *“Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze”*; ai sensi del predetto comma un tecnico abilitato dovrà predisporre, all'interno del permesso di costruire in sanatoria, gli elaborati grafici con lo stato corretto e conforme dei luoghi.

I costi professionali per la redazione del permesso di costruire in sanatoria, comprensivi dei collaudi strutturali, relazioni geologiche, della direzione lavori e coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, per il ripristino della finestra del piano terra residenziale e per la sostituzione del manto di copertura dell'immobile al sub. 1 è stimato in € 8.500 a cui si devono aggiungere ulteriori € 1.000 stimati per indagini strumentali sulle strutture.

Per la sostituzione della copertura in lastre ondulate di amianto del fabbricato al f. 4, part. 79. sub. 1, vista la particolarità dell'intervento, lo scrivente ha provveduto a contattare una ditta di comprovata esperienza nell'attività specifica, che, a seguito di visione delle immagini fornite dal sottoscritto e delle dimensioni di massima della copertura, ha previsto un importo di 15.955,16 € (13.078€+iva 22%) che comprende:

- analisi del materiale di copertura e comunicazione di inizio lavori presso gli organi di Vigilanza territorialmente competenti per la rimozione di manufatti in cemento amianto;
- rimozione copertura in eternit (incapsulante, rimozione, teli polietilene, impacchettamento e sigillatura;
- parapetti perimetrali, calcolo ingegnere strutturale della portanza soletta, castello, cestello, scala montacarichi o camion con gru;
- mq 94 circa di fornitura e posa di lastre ecologiche;
- ml 94 di eventuale sostituzione listellatura.

Mentre gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione, sono stati di seguito stimati, calcolati in misura doppia in quanto in sanatoria (con un importo minimo di 516€):

- contributo costo di costruzione= (stima costi per demolizioni e costruzioni per tutti gli interventi)

$$15.904€ \cdot 1/3 \cdot 5\% = 265,07€ \cdot 2 = 530,14€$$

- contributo oneri di urbanizzazione cubatura residenziale

$$58,80 \text{ m}^2 \cdot 0,13 \text{ cm} \cdot 24€ = 183,46€ \cdot 2 = 366,92 €$$

- contributo oneri di urbanizzazione cambio destinazione d'uso da portico a locale di sgombero:

ONERI DOVUTI A LOCALE DI SGOMBERO

$$64,95 \text{ m}^2 \cdot 6,8 € = 441,66€$$

ONERI DOVUTI A TETTOIA

$$64,95 \text{ M}^2 \cdot 6,10 € = 396,19€$$

$$\text{ONERI DOVUTI } 441,66€ - 396,19€ = 45,46€ \cdot 2 = 90,93 €$$

Lo scrivente riporta che, a seguito di uno dei sopralluoghi, veniva contattato dai vicini della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] i quali, alla sua presenza, anticipavano verbalmente e poi facendo pervenire, per mezzo del figlio dell'esecutata (durante successivo sopralluogo e previa anticipazione telefonica della madre), comunicazione cartacea, a firma dell'Avv. [REDACTED] [REDACTED] ([allegato n. 16](#)), dell'intenzione di procedere ad una causa di usucapione, per possesso continuativo, pacifico, non clandestino, dei depositi posizionati al di sotto del porticato (chiamati garage nella comunicazione) presenti al f. 4. part. 79 Sub. 3 e con ingresso dalla particella 275 e della cantina al f. 4. part. 239 sub. 4 (anche essa insistente sulla particella di proprietà dei vicini). Alla stessa comunicazione sono allegate due dichiarazioni a firma dell'esecutata in cui quest'ultima conferma il possesso di quanto sopra da più di vent'anni per i depositi e da trenta per la cantina.

Rimarrebbe da definire l'attuale posizione dei cancelli di ingresso ai depositi del piano seminterrato (al f. 4, part. 79, sub. 3) e alla cantina (al f. 4, part. 239, sub. 4) e della scala di accesso da questi al porticato al piano terra prospiciente il cortile dell'immobile al oggetto di pignoramento; come rilevato in precedenza i depositi e la cantina sono accessibili alla proprietà (esecutata) solamente dalla particella 275, a piedi, mediante la scala esterna o con veicoli, mediante due cancelli; questi e la scala sono posizionati sulla particella 275 di proprietà dei vicini e non oggetto di pignoramento e che, prima della vendita, risultava anche di proprietà del padre dell'esecutata. A puro spirito collaborativo e in via del tutto indicativa, la soluzione della questione potrebbe essere l'arretramento dei cancelli sul

confine catastale oggetto di pignoramento con atto formale di costituzione di servitù di passaggio sulla particella 275 (infatti i due cancelli permettono l'accesso ai depositi sul fondo della particella n. 275; uno collega la particella, tramite la strada privata dell'esecutata, con quella pubblica ed uno collega internamente la particella n. 275 alla particella n. 77 e di conseguenza, per avere accesso carraio a quest'ultima, si deve necessariamente transitare prima dalla strada privata che si collega a quella pubblica, svoltare all'interno del cortile dei vicini ed immettersi all'interno). In alternativa, l'area della particella n. 275 compresa tra i confini catastali con la particella n. 77 e i cancelli, potrebbe essere oggetto di un frazionamento catastale e di un successivo atto di compravendita; al fine di regolarizzare la scala esterna di collegamento, la situazione più coerente, sarebbe una rettifica della mappa catastale f.4 part. 79 e 275 al fine di riportare il profilo della scala sulla prima. Anche in questo caso, appare consono un atto di servitù per l'utilizzo della scala ai vicini al fine di collegare il loro cortile di proprietà con la loro particella n. 275 (come peraltro già avviene da tempo); tutte le procedure necessitano di assenso ed accordi tra i confinanti e proprietari della particella 275 e la parte proprietaria degli immobili pignorati.

Si rammenta che tutti gli onorari e le spese analizzate in risposta al presente quesito potranno subire variazioni indipendenti dalla volontà del sottoscritto.

- 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.*

Data la conformazione e le caratteristiche degli immobili e la documentazione catastale esistente si ritiene opportuno formare due lotti di vendita, così come segue:

- **LOTTO N. 1**

- Asti, Frazione Serravalle Foglio n. 4, particella n. 79, sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 – immobili residenziali, pertinenze e corte comune;
- Asti, Frazione Serravalle Foglio n. 4, particella n. 239, sub. 5 – cantina;
- Asti, Frazione Serravalle Foglio n. 4, particella n. 77, - terreno;

- **LOTTO N. 2**

- Asti, Frazione Serravalle Foglio n. 4, particelle n. 155, 156, 190, 191, 193, 235 - terreni;
- Asti, Frazione Serravalle Foglio n. 2, particelle n. 219, 220, 221, 222, 333 – terreni;
- Asti, Frazione Serravalle Foglio n. 5, particella n. 50 - terreno;
- Asti, Frazione Serravalle Foglio n. 6, particelle n. 39, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 390, 82, 83, 84 – terreni.



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.*

Gli immobili risultano pignorati per intero.

- 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.*

Dal certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia ([allegato n. 17](#)) emerge che la signora [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] è iscritta nella famiglia anagrafica all'indirizzo Frazione Serravalle, Comune di Asti composta anche da [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED]; il sottoscritto, in seguito ai diversi sopralluoghi, ha potuto verificare la corrispondenza di quanto appare dal certificato suddetto, con la precisazione che l'immobile occupato risulta il subalterno 6.

Lo scrivente ha inoltrato istanza presso l'Agenzia delle Entrate di Asti in data 10/10/2022 ed ha ricevuto in data 28/10/2022 documentazione dalla lettura della quale emerge che: *"In riscontro alla Sua richiesta pervenuta a mezzo mail, di cui al ns. prot. 66090/2022, si comunica che - dai dati in possesso dell'Ufficio - non risultano in corso contratti di locazione e comodato, attinenti alla richiesta di cui in oggetto."* ([allegato n. 18](#)).

Il sottoscritto ha presentato richiesta alla locale Questura in data 31/10/2022 ed ha ricevuto in data 03/11/2022 documentazione che certifica ([allegato n. 19](#)) che secondo Ufficio Criminalità e Misure di Prevenzione "Con riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, si comunica che dall'accertamento esperito tramite la Banca Dati Interforze del Ministero dell'Interno, sul soggetto e per l'immobile in interesse, non risultano essere state registrate comunicazioni di cessione di fabbricato."

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

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



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

Il sottoscritto ha verificato che non sussistono le alternative di cui al quesito sopra esposto, in quanto sono in essere le condizioni specificate al punto precedente della presente relazione.

- 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.*

Da quanto lo scrivente ha potuto rilevare esaminando la documentazione allegata alla relazione peritale in oggetto, che non è presente alcun vincolo, diritto o servitù individuabile per iscritto; la situazione che appare rilevante riguarda la possibilità di accesso pedonale e carraio mediante due cancelli ed una scala in muratura, attraverso la particella 275 al foglio 4, di proprietà dei confinanti, a parte dei locali oggetto di pignoramento (cantina particella 239 e depositi della particella 79) esistente da tempo (riprova ne sono le pratiche edilizie allegate alla presente).

Si rimane, pertanto, a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni eventuale decisione in merito.

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

Lo scrivente ha richiesto informazioni all'esecutata, la quale comunicava i seguenti importi, riferiti solamente all'immobile residenziale abitato sub. 6 in quanto quello al sub. 7 risulta inutilizzato da anni:

- Spese energia elettrica: circa € 600,00 annuali
- Spese acqua: circa € 300,00 annuali
- Spese riscaldamento metano: circa € 2.500,00/2.800,00 annuali

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

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

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento è quello della stima sintetica; in riferimento a contrattazioni immobiliari analoghe già avvenute nella stessa zona ed a compravendite aventi come oggetto immobili simili a quelli trattati nella presente perizia, si stabilisce un valore al mq. dipendente in generale, per i fabbricati, dalla localizzazione degli stessi, dall'esposizione, dal grado di finitura, dalle pertinenze, dallo stato di manutenzione, dalla destinazione urbanistica e dalla consistenza.

Sul valore dei fabbricati influiscono le caratteristiche esterne degli immobili, quelle interne e le condizioni giuridiche; di seguito uno schema esplicativo con i dettagli di quanto affermato.

CARATTERISTICHE ESTERNE (si riferiscono a condizioni “esterne” all'immobile)

- esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici, ecc.)
- collegamenti con altre zone della città e con il centro
- vicinanza di zone “a verde”, salubrità della zona
- intensità del traffico e rumori
- zona popolare, residenziale o di prestigio

CARATTERISTICHE INTERNE (si riferiscono a tutte le condizioni “proprie” dell'immobile)

- esposizione
- panoramicità
- orientamento

- luminosità
- tipologia dell'edificio
- superficie
- livello di piano
- numero di vani e ampiezza
- distribuzione degli spazi interni
- grado di finiture
- età
- condizioni degli impianti tecnologici
- caratteristiche delle strutture portanti
- accorgimenti tecnici (isolamento acustico, coibentazione, adeguamenti per la sicurezza)
- stato di conservazione

CONDIZIONI GIURIDICHE

- esistenza di pesi (servitù attive e passive, usufrutto, ipoteche, ecc.)
- vincoli urbanistici
- condizione locativa
- presenza di opere abusive

Occorre evidenziare come ogni bene, pur nell'ambito del processo di ordinarietà di stima, in ragione delle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche, tenda a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in molti casi, un elemento unico e singolare.

Ogni estimatore deve intervenire nel processo valutativo applicando ai valori "normali" una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame; tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di coefficienti di differenziazione, che sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

L'applicazione dei coefficienti di differenziazione diventa fondamentale in un mercato immobiliare caratterizzato da una pluralità di offerta; attraverso un'accurata disamina del

mercato immobiliare vengono infatti evidenziate tutte le peculiarità che possono intervenire sul bene modificandone il valore, sia in eccesso che in difetto.

La prima normativa ad occuparsi dei coefficienti correttivi è stata la Legge 392 del 1978 meglio conosciuta come “Legge sull’equo canone” che ha il pregio di aver introdotto, nella gestione immobiliare, il cosiddetto principio dell’“unicità del cespite” secondo il quale ogni immobile è identico solo ed esclusivamente a se stesso.

Compito dell'estimatore è, pertanto, quello di intervenire applicando ad un valore medio offerto dai diversi borsini immobiliari tutti i coefficienti necessari utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di stima.

I coefficienti correttivi individuati dalla legge sull’equo canone, così come i presupposti che li generarono, risultano tuttora validi e applicabili e vengono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell’ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell’immobile.

- Per quanto concerne “la tipologia”, i coefficienti sono correlati alla categoria catastale:

- a) 2.00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);
- b) 1.25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- c) 1.05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- d) 0.80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- e) 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- f) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);
- g) 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- h) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

- In merito alla “classe demografica dei comuni”, i coefficienti si relazionano con il numero di abitanti:

- a) 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;
- b) 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;
- c) 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- d) 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- e) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- f) 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

- In relazione all' "*ubicazione*", si prevedeva che i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedessero a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali applicare i coefficienti della tabella seguente:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per la zona edificata periferica;
- c) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica nella zona agricola;
- e) 1,30 per il centro storico.

Nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti si rimandava all'applicazione delle perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, con i seguenti coefficienti:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per il centro edificato;
- c) 1,10 per il centro storico.

- Per quanto concerne il "livello di piano" e limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, la legge 392/78 individuava i seguenti coefficienti:

- a) 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- d) 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente venivano rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10.

- In relazione alla "*vetustà*" e fatte salve eventuali ed integrali ristrutturazioni, il coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile veniva stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Attualmente si utilizzano i seguenti coefficienti:

- a) 5 anni: 1,00
- b) Tra 6 e 20 anni: 0,90
- c) Tra 20 e 50 anni: 0,80
- d) Oltre 50 anni: 0,70

- In relazione allo “*stato di conservazione*” e manutenzione dell’immobile i coefficienti individuati erano i seguenti:

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione, secondo quanto disciplinato, dovevano essere tenuti in considerazione i seguenti elementi propri dell’unità immobiliare: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento nonché i seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni in genere.

Il principio posto alla base delle elencazioni sopra riportate risulta tuttora valido e applicabile, ma le mutate condizioni economiche del paese, unitamente ad un diverso assetto del quadro normativo e dell’andamento del mercato immobiliare, suggeriscono di non applicare pedissequamente le valutazioni sopra riportate.

Nel tempo, la dottrina estimativa è intervenuta proponendo quotazioni immobiliari che di fatto rispondono egregiamente a moltissimi dei coefficienti di differenziazione individuati dalla legge 392/78.

Ad oggi, le più precise quotazioni immobiliari riescono ad offrire valutazioni che raggiungono la precisione della microzona catastale o addirittura della strada in esame e che, pertanto, contengono già, nel valore espresso, alcuni dei coefficienti correttivi sopra

elencati; tuttavia, esistono peculiarità o meglio caratteristiche intrinseche od estrinseche che i borsini immobiliari non riescono ancora ad affrontare. Rimane compito del valutatore quello di applicare al valore unitario proposto dai borsini immobiliari solo i coefficienti non inclusi nella quotazione e plasmarli in ragione delle specificità e delle esigenze di ogni caso analizzato.

Per la determinazione del valore dell'immobile residenziale si è fatto riferimento alla letteratura sottoelencata:

- a)** Agenzia Entrate - Osservatorio del mercato immobiliare – Banche dati - Quotazioni immobiliari – Banca dati delle quotazioni immobiliari – anno 2022 - semestre 2

Le pubblicazioni di cui sopra riportano rispettivamente i seguenti valori ([allegato n. 20/A](#)):

- Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE SERRAVALLE
- Codice di zona: E4
- Microzona catastale n: 0
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civili, stato di conservazione normale, valutazione da 490,00 a 730,00 €/mq

Tipologia: Abitazioni di tipo economico, stato di conservazione normale, valutazione da 440,00 a 640,00 €/mq

- b)** Osservatorio quotazioni immobiliari

Base dati: Agenzia delle Entrate OMI, ISTAT, Banca d'Italia, Portali Immobiliari

La pubblicazione di cui sopra riporta i seguenti valori (allegato n. 20/B):

- Zona: rurale/non urbanizzata
- Abitazioni in stabili di 1° fascia: valore minimo 513,00 €/mq
valore medio: 670,00 €/mq
valore massimo: 827,00 €/mq
- Abitazioni in stabili di fascia media: valore minimo 391,00 €/mq
valore medio: 515,00 €/mq
valore massimo: 639,00 €/mq
- Ville e villini: valore minimo 855,00 €/mq
valore medio: 1133,00 €/mq
valore massimo: 1411,00 €/mq

Lo scrivente ha effettuato un'indagine contattando alcuni operatori del settore immobiliare attivi nell'ambito locale, che hanno comunicato che i valori unitari indicati nei borsini risultano simili ai valori di vendita effettiva di alcune abitazioni commercializzate in zona.

Per quanto sopra esposto ed in ragione della tipologia, dell'ubicazione degli immobili e dello stato di conservazione, il sottoscritto è in grado di rispondere come segue.

I subalterni sono riferiti a quelli risultanti dalle variazioni catastali effettuate

CALCOLO VALORE COMMERCIALE FG. 4, PART. 79, SUB. 6 (ex sub. 4)

L'immobile residenziale viene valutato nel suo complesso, piano terra e primo, in quanto nello stesso stato di conservazione e con le stesse finiture.

Lo scrivente ritiene doveroso utilizzare il valore unitario pari a 640,00 €/mq per entrambi.

Per calcolare il valore degli immobili si moltiplica il valore unitario, eventualmente, corretto per la superficie commerciale calcolata in risposta al quesito n. 3.

Pertanto:

- Piano terra: $59,63 \text{ mq.} \times (640,00 \times 1,00) \text{ €/mq} = 38.163,20 \text{ €}$

- Piano primo: $131,33 \text{ mq} \times (640,00 \times 1,00) \text{ €/mq} = 84.051,20 \text{ €}$
 - Balconi: $2,05 \text{ mq} \times (640,00 \times 1) \text{ €/mq} = 1.312,00 \text{ €}$
- TOTALE= 123.526,40 €

CALCOLO VALORE COMMERCIALE FG. 4, PART. 79, SUB. 7 (ex sub. 3)

L'immobile residenziale al piano terreno viene valutato nel suo complesso.

Lo scrivente ritiene doveroso utilizzare il valore unitario pari a 640,00 €/mq a cui applicare, a causa di uno stato mediocre di conservazione, un coefficiente correttivo in detrazione di 0,80.

Per calcolare il valore degli immobili si moltiplica il valore unitario, eventualmente, corretto per la superficie commerciale calcolata in risposta al quesito n. 3.

Pertanto:

- Piano terra: $73,75 \text{ mq.} \times (640,00 \times 0,80) \text{ €/mq} = 37.760 \text{ €}$

CALCOLO VALORE COMMERCIALE FG. 4, PART. 79, SUB. 13 (ex sub. 3)

L'immobile a destinazione deposito/cantina al piano interrato viene valutato nel suo complesso.

Lo scrivente ritiene doveroso utilizzare il valore unitario pari a 640,00 €/mq a cui applicare, a causa di uno stato scadente di conservazione, un coefficiente correttivo in detrazione di 0,60.

Per calcolare il valore degli immobili si moltiplica il valore unitario, eventualmente, corretto per la superficie commerciale calcolata in risposta al quesito n. 3.

Pertanto:

- Piano interrato: $12,39 \text{ mq.} \times (640,00 \times 0,60) \text{ €/mq} = 4.757,76 \text{ €}$

CALCOLO VALORE COMMERCIALE FG. 4, PART. 79, SUB. 8 (ex sub. 3)

L'immobile a destinazione sgombero al piano terra viene valutato nel suo complesso.

Lo scrivente ritiene doveroso utilizzare il valore unitario pari a 400,00 €/mq a (a causa del tetto) a cui applicare, a causa di uno stato scadente di conservazione interno, un coefficiente correttivo in detrazione di 0,60.

Per calcolare il valore degli immobili si moltiplica il valore unitario, eventualmente, corretto per la superficie commerciale calcolata in risposta al quesito n. 3.

Pertanto:

- Piano terra: $15,13 \text{ mq.} \times (400,00 \times 0,60) \text{ €/mq} = 3.631,20 \text{ €}$

CALCOLO VALORE COMMERCIALE FG. 4, PART. 79, SUB. 9 (ex sub. 3)

L'immobile a destinazione tettoia al piano terra viene valutato nel suo complesso.

Lo scrivente ritiene doveroso utilizzare il valore unitario pari a 640,00 €/mq a cui applicare, a causa di uno stato di conservazione mediocre, un coefficiente correttivo in detrazione di 0,80.

Per calcolare il valore degli immobili si moltiplica il valore unitario, eventualmente, corretto per la superficie commerciale calcolata in risposta al quesito n. 3.

Pertanto:

- Piano terra: $21,84 \text{ mq.} \times (640,00 \times 0,80) \text{ €/mq} = 11.182,08 \text{ €}$

CALCOLO VALORE COMMERCIALE FG. 4, PART. 79, SUB. 11 (ex sub. 3)

L'immobile a destinazione locale di deposito, posizionato al piano seminterrato, al di sotto della tettoia al piano terra, con la nicchia, viene valutato nel suo complesso.

Lo scrivente ritiene doveroso utilizzare il valore unitario pari a 640,00 €/mq a cui applicare, a causa di uno stato di conservazione mediocre, un coefficiente correttivo in detrazione di 0,80.

Per calcolare il valore degli immobili si moltiplica il valore unitario, eventualmente, corretto per la superficie commerciale calcolata in risposta al quesito n. 3.

Pertanto:

- Piano seminterrato: $11,41 \text{ mq.} \times (640,00 \times 0,80) \text{ €/mq} = 5.841,92 \text{ €}$

CALCOLO VALORE COMMERCIALE FG. 4, PART. 79, SUB. 12 (ex sub. 3)

L'immobile a destinazione locale di deposito, posizionato al piano seminterrato, al di sotto della tettoia al piano terra, lato cancelli, viene valutato nel suo complesso.

Lo scrivente ritiene doveroso utilizzare il valore unitario pari a 640,00 €/mq a cui applicare, a causa di uno stato di conservazione mediocre, un coefficiente correttivo in detrazione di 0,80.

Per calcolare il valore degli immobili si moltiplica il valore unitario, eventualmente, corretto per la superficie commerciale calcolata in risposta al quesito n. 3.

Pertanto:

- Piano seminterrato: $11,40 \text{ mq.} \times (640,00 \times 0,80) \text{ €/mq} = 5.836,8 \text{ €}$

CALCOLO VALORE COMMERCIALE FG. 4, PART. 79, SUB. 10 (ex sub. 1)

L'immobile a destinazione locale di deposito, su due piani, viene valutato valutando un importo maggiore per quello a terra, dotato di tamponature e serramenti, rispetto a quello superiore, completamente al rustico.

Lo scrivente ritiene doveroso utilizzare il valore unitario pari a 640,00 €/mq a cui applicare, a causa di uno stato di conservazione mediocre, un coefficiente correttivo in detrazione di 0,80 per il piano terra e un valore di 400,00 €/mq a cui applicare, a causa di uno stato di conservazione mediocre, un coefficiente correttivo in detrazione di 0,80 per il piano primo.

Per calcolare il valore degli immobili si moltiplica il valore unitario, eventualmente, corretto per la superficie commerciale calcolata in risposta al quesito n. 3.

Pertanto:

- Piano terra locale tamponato: $22,44 \text{ mq.} \times (640,00 \times 0,80) \text{ €/mq} = 11.489,28 \text{ €}$
 - Piano primo locale non tamponato: $28,70 \text{ mq.} \times (400,00 \times 0,80) \text{ €/mq} = 9.184,00 \text{ €}$
- TOTALE= 20.673,28 €

CALCOLO VALORE COMMERCIALE FG. 4, PART. 79, SUB. 14 (ex sub. 1)

L'immobile a destinazione locale di deposito, al piano terra, viene valutato nel suo complesso.

Lo scrivente ritiene doveroso utilizzare il valore unitario pari a 400,00 €/mq a cui applicare, a causa di uno stato di conservazione mediocre, un coefficiente correttivo in detrazione di 0,80.

Per calcolare il valore degli immobili si moltiplica il valore unitario, eventualmente, corretto per la superficie commerciale calcolata in risposta al quesito n. 3.

Pertanto:

- Piano terra locale non tamponato: $6,26 \text{ mq.} \times (400,00 \times 0,80) \text{ €/mq} = 2.003,20 \text{ €}$

CALCOLO VALORE COMMERCIALE FG. 4, PART. 239, SUB. 5 (ex sub. 4)

L'immobile a destinazione locale di deposito/cantina, al piano terra, fronte part. 275, viene valutato nel suo complesso.

Lo scrivente ritiene doveroso utilizzare il valore unitario pari a 400,00 €/mq a cui applicare, a causa di uno stato di conservazione scadente, un coefficiente correttivo in detrazione di 0,60.

Per calcolare il valore degli immobili si moltiplica il valore unitario, eventualmente, corretto per la superficie commerciale calcolata in risposta al quesito n. 3.

Pertanto:

- Piano terra deposito/cantina: $10,08 \text{ mq.} \times (400,00 \times 0,60) \text{ €/mq} = 2.419,20 \text{ €}$

CALCOLO VALORE COMMERCIALE FG. 4, PART. 79, SUB. 5 (ex ente urbano senza sub.)

Trattasi di cortile comune (bene comune non censibile) a tutti gli edifici il cui valore è già ricompreso in quello degli stessi.

VALORE COMPLESSIVO EDIFICI = **217.631,84 €**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI

Il valore dei terreni dipende da caratteri estrinseci ed intrinseci; i primi riguardano fattori ambientali generali della zona in cui è insediato il bene, mentre i secondi sono specifici del bene in esame.

Fattori estrinseci:

- Caratteri climatici: piovosità, ventosità, possibilità di gelate;
- Caratteri topografici: zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui trasporti
- Caratteri geologici: natura del terreno superficiale e sottostante strato agrario;
- Caratteri ideologici: presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche;
- Caratteri demografici ed economici: densità della popolazione, presenza di infrastrutture e vie di comunicazione;
- Caratteri politici: interventi di politica agraria ed urbanistica in atto o in previsione

Fattori intrinseci:

- Posizione rispetto ai centri abitati, altitudine, esposizione;
- Superficie,
- Forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare;
- Presenza di acqua nel sottosuolo;
- Sistemazione del terreno e viabilità poderale;
- Presenza di piantagioni arboree
- Presenza di fabbricati rurali
- Indirizzo produttivo;
- Presenza di vincoli, servitù attive e passive.

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del valore dei terreni oggetto di pignoramento è quello della stima sintetico-comparativa: ci si avvale della pubblicazione dei Valori Agricoli Medi della Regione Agraria di riferimento e, a seconda delle colture in atto, si giunge ad un valore espresso in €/Ha; il parametro adottato è la superficie fondiaria, desunta dalla documentazione catastale.

I Valori Agricoli Medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente; sono stati acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali i cui dati sono pubblicati sui bollettini regionali e sono regolamentati dalla seguente normativa

- D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 40-42 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (Testo A)"
- L. 22-10-1971 n. 865 art.16 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, norme sulla espropriazione per pubblica utilità".

Per la determinazione del valore dei terreni si è fatto riferimento alla letteratura sottoelencata:

Valori Agricoli Medi della provincia di Cuneo dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio – Annualità 2023 – Dati pronunciamento Commissione Provinciale.



Le pubblicazioni di cui sopra riportano rispettivamente i seguenti valori ([allegato n. 20/C](#)):

**- Regione Agraria n. 10: COLLINE DEL MEDIO MONFERRATO ASTIGIANO
(Comune di Asti)**

- Coltura: bosco misto
- Valore Agricolo: 4.167,00 €/ha (0,4167 €/mq)
- Coltura: bosco ceduo
- Valore Agricolo: 3.308,00 €/ha (0,3308 €/mq)
- Coltura: incolto produttivo
- Valore Agricolo: 598,00 €/ha (0,0598 €/mq)
- Coltura: seminativo
- Valore Agricolo: 15.973,00 €/ha (1,5973 €/mq)
- Coltura: prato
- Valore Agricolo: 15.973,00 €/ha (1,5973 €/mq)

Il valore dei terreni è calcolato moltiplicando il valore unitario per la superficie desunta dalla documentazione catastale, pertanto:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' DA VISURA CATASTALE	€/mq	SUPERFICIE (M²)	VALORE €
2	219	BOSCO CEDUO	0,3308	1950	645,06
2	220	BOSCO CEDUO	0,3308	4200	1389,36
2	221	BOSCO CEDUO	0,3308	680	224,944
2	222	BOSCO CEDUO	0,3308	4235	1400,938
2	333	BOSCO CEDUO	0,3308	1930	638,444
4	77	BOSCO MISTO	0,4167	700	291,69
4	155	SEMINATIVO	1,5973	4180	6676,714
4	156	SEMINATIVO	1,5973	910	1453,543
4	190	BOSCO MISTO	0,4167	4300	1791,81
4	191	BOSCO MISTO	0,4167	1240	516,708
4	193	PRATO	1,5973	1510	2411,923
4	235	INCOLTO PRODUTTIVO	0,0598	160	9,568
5	50	PRATO	1,5973	3080	4919,684
6	39	PRATO	1,5973	4276	6830,05
		BOSCO CEDUO	0,3308	2674	884,559
6	41	BOSCO MISTO	0,4167	2670	1112,589
6	42	BOSCO MISTO	0,4167	1000	416,7
6	43	BOSCO MISTO	0,4167	2450	1020,915
6	44	PRATO	1,5973	2430	3881,439
6	45	PRATO	1,5973	6800	10861,64
6	47	PRATO	1,5973	3520	5622,496
6	390	BOSCO MISTO	0,4167	1450	604,215
6	82	PRATO	1,5973	1840	2939,032
6	83	BOSCO MISTO	0,4167	900	375,03
6	84	BOSCO MISTO	0,3308	650	215,02

- VALORE TERRENI COMPLESSIVO = **57.134,08 €**

RIEPILOGO FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

Lotto 1

Fabbricati foglio n. 4, mappale n. 79:

SUBALTERNO 6	Valore immobile:	123.526,40 €
SUBALTERNO 7	Valore immobile:	37.760,00 €
SUBALTERNO 8	Valore immobile:	3.631,20 €
SUBALTERNO 9	Valore immobile:	11.182,08 €
SUBALTERNO 10	Valore immobile:	20.673,28 €
SUBALTERNO 11	Valore immobile:	5.841,92 €
SUBALTERNO 12	Valore immobile:	5.836,80 €
SUBALTERNO 13	Valore immobile:	4.757,76 €
SUBALTERNO 14	Valore immobile:	2.003,20 €
SUBALTERNO 5	Valore immobile:	già ricompreso negli edifici

Fabbricati foglio n. 4, mappale n. 239:

SUBALTERNO 5	Valore immobile:	2.419,20 €
--------------	------------------	------------

Terreno foglio n. 4, mappale n. 77:

Valore immobile:	291,69 €
------------------	----------

Totale: 217.923,53 €

Lotto 2VALORE TERRENI

Valore terreno Foglio n. 2, part. 219	645,06 €
Valore terreno Foglio n. 2, part. 220	1.389,36 €
Valore terreno Foglio n. 2, part. 221	224,944 €
Valore terreno Foglio n. 2, part. 222	1.400,938 €
Valore terreno Foglio n. 2, part. 333	638,444 €
Valore terreno Foglio n. 4, part. 155	6.676,714 €
Valore terreno Foglio n. 4, part. 156	1.453,543 €
Valore terreno Foglio n. 4, part. 190	1.791, 81 €
Valore terreno Foglio n. 4, part. 191	516,708 €
Valore terreno Foglio n. 4, part. 193	2.411,923 €
Valore terreno Foglio n. 4, part. 235	9,568 €
Valore terreno Foglio n. 5, part. 50	4.919,684 €
Valore terreno Foglio n. 6, part. 39	7.714,614 €
Valore terreno Foglio n. 6, part. 41	1.112,589 €
Valore terreno Foglio n. 6, part. 42	416,70 €
Valore terreno Foglio n. 6, part. 43	1.020,915 €
Valore terreno Foglio n. 6, part. 44	3.881,439 €
Valore terreno Foglio n. 6, part. 45	10.861,64 €
Valore terreno Foglio n. 6, part. 47	5.622,496 €
Valore terreno Foglio n. 6, part. 390	604,215 €
Valore terreno Foglio n. 6, part. 82	2.939,032 €
Valore terreno Foglio n. 6, part. 83	375,03 €
Valore terreno Foglio n. 6, part. 84	215,02 €

Totale: 56.842,39 €

VALORE TOTALE LOTTO 1 + LOTTO 2: 217.923,53 € + 56.842,39 € = 274.765,92 €

Con intento puramente cautelativo, lo scrivente applica una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 5% del valore sopra calcolato sul lotto 1 riferito agli edifici e pertanto:

- $217.923,53 \times 5\% = 10.896,18 \text{ €}$

VALORE LOTTO 1= 217.923,53€ - 10.896,18€= 207.027,35 €

VALORE TOTALE IMMOBILI: € 207.027,35 + 56.842,39 = 263.869,74 €

DEDUZIONI

* Oneri professionali omnicomprensivi per permesso di costruire in sanatoria, direzione lavori, collaudi, coordinamento della sicurezza in progettazione ed esecuzione ecc. ecc.	8.500,00 €
* Importo per indagini sulle strutture	1.000,00 €
* Smantellamento e allontanamento macerie tettoie	4.500,00 €
* Importo oneri pdc in sanatoria (530,14€+90,93€+366,92€)	987,99 €
* Docfa immobile	500,00 €
* Sostituzione copertura amianto	15.955,16 €

Totale deduzioni: 31.443,15 €

L'ammontare delle deduzioni sopra calcolate andrà sottratto dal valore degli immobili precedentemente calcolato.

VALORE DEFINITIVO IMMOBILI: 263.869,74 - 31.443,15 = 232.426,59 €

Il totale di cui sopra si arrotonda ad € 232.427,00 €

-
- 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.*

Gli immobili pignorati sono soggetti ad imposta di registro.

- 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 26/11/2006 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 10/07/2009) 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 28.05.2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata sul B.U.R. 4° supplemento al n. 31-07.08.2009) allegato A n. 5.2:*
- a) Immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22.01.2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;*
 - b) Fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;*
 - c) Fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;*
 - d) Box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;*

- e) *Edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);*
- f) *Edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28.03.1995 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09.12.1998 n. 431).*

Gli immobili censiti al Foglio n. 4, particella n. 79, sub. 8, sub. 10, sub. 11, sub. 12, sub. 13, sub. 14 (depositi) e sub. 9 (tettoia) e quello al Foglio n. 4, particella n. 239, sub. 5 (deposito) appartengono alla categoria di cui al punto d) sopra elencato; i sub. 6 e n. 7 non appartengono a nessuna delle categorie e, pertanto, si procede alla redazione dell'APE.

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

 ASTALEGALE.NET

Con l'entrata in vigore della Legge dello Stato 03/08/2013 n. 90 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 03/08/2013 n. 181 nel caso di contratti di vendita, di trasferimenti di immobili a titolo gratuito, di contratti di affitto e per la esposizione di annunci relativi alla compravendita, gli immobili devono essere dotati di un attestato di prestazione energetica, ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale, Regione Piemonte, 21 settembre 2015, n. 14-2119 recante Disposizioni in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici in attuazione del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., del D.P.R. 75/2013 e s.m.i., del D.M. 26 giugno 2015 in materia di "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" e degli articoli 39, comma 1, lettera g) e i) e 40 della l.r. 3/2015.

Lo scrivente ha predisposto l'attestato di prestazione energetica degli immobili censiti al Foglio n. 4, part. 79, sub. 6 e sub. 7, mediante rilievo in sito; da quanto sopra emerge che l'unità abitativa al sub. 6 ricade in classe energetica "F" e l'unità abitativa al sub. 7 ricade in classe energetica "D" ([Allegato 21](#)).

Tanto riferiva ad evasione dell'incarico conferitogli.

Asti, 14/05/2023

Il CTU

Arch. Alessandro DI UBALDO

 ASTALEGALE.NET



ATTESTAZIONE DEGLI INVII DELL'ELABORATO PERITALE

ELENCO ALLEGATI

- **Allegato A:** Attestazione invio dell'elaborato peritale alle parti;

Nel rispetto del contraddittorio e dei termini assegnati al sottoscritto dall'Ill.mo G.E., è stata inviata in data 15/05/2023 bozza di CTU al debitore ed al creditore procedente ed intervenuti, concedendo termine per far pervenire allo scrivente eventuali osservazioni all'elaborato peritale entro il giorno 30/05/2023. Al termine stabilito non risulta giunta alcuna osservazione.

ALLEGATO A:



ATTESTAZIONE INVIO DELL'ELABORATO PERITALE

Tanto riferiva ad evasione dell'incarico conferito.

Asti 01/06/2023

Il CTU

Arch. Alessandro DI UBALDO