

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: ****Omissis****

contro: ****Omissis****

N° Gen. Rep. **66/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-07-2024 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

Custode: **Avv. Giancarlo Triggiani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Casa di civile abitazione con terreni,
Lotto 002 – Terreno agricolo

Esperto alla stima: Ing. Alessandro Caruso
Codice fiscale: CRSLN82A13A182J
Studio in: Via della Palazzina n. 8 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131-778518
Email: ing.alessandro.caruso@gmail.com
Pec: alessandro.caruso@ingpec.eu

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Vaglimondo Alta 13 - Borgo Madonna - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con terreni

Corpo: Casa di civile abitazione + Locale Deposito e Portico

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

intestatari:

- ****Omissis****,

Catasto Fabbricati:

- foglio 21, particella 148, indirizzo VIA VAGLIMONDO ALTA 13, piano S1, T, 1, comune INCISA SCAPACCINO, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 VANI, superficie 127 mq, rendita € Euro 224,40

Catasto Terreni:

- sezione censuaria INCISA SCAPACCINO foglio 21, particella 148, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 320 mq

Corpo: Terreno 1 (Mappale 243)

Categoria: agricolo

intestatari:

- ****Omissis****,

Catasto Terreni:

- sezione censuaria INCISA SCAPACCINO, foglio 21, particella 243, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale 310 mq, reddito dominicale: € Euro 1,28, reddito agrario: € Euro 1,36,

Corpo: Terreno 2 (Mappale 244)

Categoria: agricolo

intestatari:

- ****Omissis****,

Catasto Terreni:

- sezione censuaria INCISA SCAPACCINO, foglio 21, particella 244, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale 450 mq, reddito dominicale: € Euro 1,89, reddito agrario: € Euro 1,98,

Lotto: 002 - Terreno

Corpo: Terreno 3 (Mappale 59)

Categoria: agricolo

intestatari:

- ****Omissis****,

Catasto Terreni:

- sezione censuaria INCISA SCAPACCINO, foglio 19, particella 59, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 1440 mq, reddito dominicale: € Euro 1,49, reddito agrario: € Euro 0,97,

2. Stato di possesso

Bene: Via Vaglimondo Alta 13 - Borgo Madonna - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con terreni

Corpo: Casa di civile abitazione + Locale Deposito e Portico

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Terreno 1 (Mappale 243)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Terreno 2 (Mappale 244)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Terreno

Corpo: Terreno 3 (Mappale 59)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Vaglimondo Alta 13 - Borgo Madonna - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con terreni

Corpo: Casa di civile abitazione + Locale Deposito e Portico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno 1 (Mappale 243)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno 2 (Mappale 244)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Terreno

Corpo: Terreno 3 (Mappale 59)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Vaglimondo Alta 13 - Borgo Madonna - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con terreni

Corpo: Casa di civile abitazione + Locale Deposito e Portico

Creditori Iscritti: ****Omissis****

Corpo: Terreno 1 (Mappale 243)

Creditori Iscritti: ****Omissis****

Corpo: Terreno 2 (Mappale 244)

Creditori Iscritti: ****Omissis****

Lotto: 002 - Terreno

Corpo: Terreno 3 (Mappale 59)

Creditori Iscritti: ****Omissis****

5. Comproprietari

Beni: Via Vaglimondo Alta 13 - Borgo Madonna - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con terreni

Corpo: Casa di civile abitazione + Locale Deposito e Portico

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno 1 (Mappale 243)

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno 2 (Mappale 244)

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Terreno

Corpo: Terreno 3 (Mappale 59)

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Vaglimondo Alta 13 - Borgo Madonna - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con terreni

Corpo: Casa di civile abitazione + Locale Deposito e Portico

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno 1 (Mappale 243)

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno 2 (Mappale 244)

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Terreno

Corpo: Terreno 3 (Mappale 59)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Vaglimondo Alta 13 - Borgo Madonna - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con terreni

Corpo: Casa di civile abitazione + Locale Deposito e Portico

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno 1 (Mappale 243)

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno 2 (Mappale 244)

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Terreno

Corpo: Terreno 3 (Mappale 59)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Vaglimondo Alta 13 - Borgo Madonna - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con terreni

Valore complessivo intero: 47.000,00

Lotto: 002 - Terreno

Valore complessivo intero: 1.250,00

Beni in **Incisa Scapaccino (AT)**
Località/Frazione **Borgo Madonna**
Via Vaglimondo Alta 13

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con terreni

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Casa di civile abitazione + Locale Deposito e Portico.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Incisa Scapaccino (AT) CAP: 14045 frazione: Borgo Madonna, Via Vaglimondo Alta, 13

Note: Trattasi di unità immobiliare elevata su due piani fuori terra più un piano interrato con piccolo giardino di pertinenza, con due lati adiacenti ad altre unità immobiliari e due lati liberi. Inoltre sono presenti delle pertinenze in un secondo fabbricato staccato dal precedentemente descritto, ma facente parte della stessa particella catastale, avente destinazione di portico e locale di sgombero.

Quota e tipologia del diritto

- 1/1 di *****Omissis*****,

- Piena proprietà

- Cod. Fiscale: *****Omissis*****,

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- *****Omissis*****,

Catasto Fabbricati:

- foglio 21, particella 148, indirizzo VIA VAGLIMONDOALTA 13, piano S1, T, 1, comune INCISA SCAPACCINO, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 VANI, superficie 127 mq, rendita € Euro 224,40

Derivante da:

- Da come si evince dalla visura storica, l'u.i.u. deriva alla sig.ra *****Omissis*****,

tramite:

- Atto del 18/05/2007, Pubblico ufficiale GABEI ROBERTO Sede ALESSANDRIA (AL), Repertorio n. 207827 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2045.1/2007, Reparto PI di ACQUI TERME in atti dal 04/06/2007.

Confini:

L'intera unità immobiliare, considerando i due fabbricati staccati (abitazione e pertinenze) è di fatto inserita all'interno del mappale di sedime e pertinenza.

Nel suo intero, partendo da Nord e procedendo in senso orario, l'unità confina:

- con i mappali 244, 142, 196;
- con la Via Vaglimondo Alta (si precisa in argomento che la strada Vaglimondo prosegue e di fatto taglia il mappale in due come nel seguito meglio riportato ed esposto);
- con il mappale 277, 147 e 243

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- COSTITUZIONE del 26/10/1995 in atti dal 13/12/1995 (n.22.1/1995).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- sezione censuaria INCISA SCAPACCINO, foglio 21, particella 148, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 320 mq

L'ente Urbano è il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato.

Derivante da:

- Da come si evince dalla visura storica riferita all'unità immobiliare censita a Catasto Fabbricati che insiste sulla particella in oggetto, l'u.i.u. deriva alla sig.ra ****Omissis****,

tramite:

- Atto del 18/05/2007, Pubblico ufficiale GABEI ROBERTO Sede ALESSANDRIA (AL), Repertorio n. 207827 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2045.1/2007, Reparto PI di ACQUI TERME in atti dal 04/06/2007.

Confini:

Nel suo intero, partendo da Nord e procedendo in senso orario, l'unità confina:

- con il mappale 244, 142, 196;
- con la Via Vaglimondo Alta;
- con il mappale 277, 147 e 243.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- TIPO MAPPALE del 04/10/1995 in atti dal 04/10/1995 ATTO IN DEROGA (n. 4416.1/1995).

Precedentemente l'u.i.u. risultava essere un fabbricato rurale come da dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 02/01/1976

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto la planimetria catastale depositata agli atti: è stata modificata la redistribuzione interna con l'inserimento di vani igienici in entrambe i piani fuori terra relativi all'abitazione, la demolizione del vano tecnico a piano terra e di una copertura della scala di accesso al piano interrato per il fabbricato principale; mentre per il fabbricato secondario, identificato come locale deposito e porticato aperto, sono state tamponate a mezza altezza le murature perimetrali prima aperte totalmente, oltre all'inserimento di muri divisorii interni per la creazione di un nuovo locale.

E' inoltre presente, e al momento non individuata in nessun documento presente sia al Comune che al Catasto, la strada vicinale che attraversa il mappale, in mezzo ai due fabbricati, che di fatto rappresenta una servitù di passaggio a favore degli altri lotti adiacenti alla proprietà oggetto di perizia, ovvero i Mappali n. 147, 146, 143.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento di mappa e di planimetrie catastali

Descrizione delle opere da sanare:

Demolizione del locale caldaia con cambio di sagoma dell'edificio, demolizioni e costruzione di tramezze e tamponamenti, nuove destinazioni d'uso dei vani; costruzione copertura della scala esterna di collegamento con il piano interrato previa regolarizzazione edilizia ed urbanistica con pratica di sanatoria.

I due fabbricati dovranno essere staccati generando due subalterni differenti.

Inoltre, sarà da definire la strada vicinale che attraversa il mappale, in mezzo ai due fabbricati, a servizio delle altre proprietà come sopra meglio specificato.

Aggiornamento mappale e catastale: € 1.500,00

Oneri Totali: € **1.500,00**

Note: L'aggiornamento potrà essere effettuato previa autorizzazione per la regolarità edilizia ed urbanistica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Terreno 1 (Mappale 243).

agricolo sito in Incisa Scapaccino (AT) CAP: 14045 frazione: Borgo Madonna, Via Vaglimondo Alta, 13

Note: Trattasi di terreno agricolo

Quota e tipologia del diritto

- 1/1 di ****Omissis****,

- Piena proprietà

- Cod. Fiscale: ****Omissis****,

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- ****Omissis****,

Catasto Terreni :

- sezione censuaria INCISA SCAPACCINO, foglio 21, particella 243, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale 310 mq, reddito dominicale: € Euro 1,28, reddito agrario: € Euro 1,36

Derivante da:

- Da come si evince dalla visura storica riferita all'unità censita a Catasto Terreni che insiste sulla particella in oggetto, l'u.i.u. è pervenuta alla sig.ra ****Omissis****,

tramite:

- Atto del 18/05/2007, Pubblico ufficiale GABEI ROBERTO Sede ALESSANDRIA (AL), Repertorio n. 207827 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2045.1/2007, Reparto PI di ACQUI TERME in atti dal 04/06/2007.

Confini:

Nel suo intero, partendo da Nord e procedendo in senso orario, l'unità confina con il Torrente Belbo, con i mappali nn. 244, 148, 147 e 146;

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Impianto meccanografico del 02/01/1976

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Terreno 2 (Mappale 244).

agricolo sito in Incisa Scapaccino (AT) CAP: 14045 frazione: Borgo Madonna, Via Vaglimondo Alta

Note: Trattasi di terreno agricolo

Quota e tipologia del diritto

- 1/1 di ***Omissis***,

- Piena proprietà

- Cod. Fiscale: ***Omissis***,

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- ***Omissis***,

Catasto Terreni :

- sezione censuaria INCISA SCAPACCINO, foglio 21, particella 244, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale 450 mq, reddito dominicale: € Euro 1,89, reddito agrario: € Euro 1,98

Derivante da:

Da come si evince dalla visura storica riferita all'unità censita a Catasto Terreni che insiste sulla particella in oggetto, l'u.i.u. è pervenuta alla sig.ra ***Omissis***tramite:

- Atto del 18/05/2007, Pubblico ufficiale GABEI ROBERTO Sede ALESSANDRIA (AL), Repertorio n. 207827 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2045.1/2007, Reparto PI di ACQUI TERME in atti dal 04/06/2007.

Confini:

Nel suo intero, partendo da Nord e procedendo in senso orario, l'unità confina con il Torrente Belbo e con i mappali nn. 142, 196, 149, 147, 243.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Impianto meccanografico del 02/01/1976

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ed i terreni oggetto della presente relazione sono ubicati nel Comune di Incisa Scapaccino (AT), leggermente fuori rispetto al concentrico cittadino, nel Borgo Madonna.

Il contesto urbanistico circostante è senz'altro positivo sia per l'assenza di fonti inquinanti che per il buon decoro; positiva la posizione dove è ubicato per la vicinanza alle arterie stradali di collegamento con i Comuni limitrofi.

Il sobborgo è caratterizzato da zona collinare. Completa l'urbanizzazione primaria e secondaria con servizi pubblici completi e poco distanti.

Si ribadisce relativamente al mappale n. 148 che è inoltre presente, e al momento non individuata in nessun documento presente sia al Comune che al Catasto, la strada vicinale che attraversa il mappale, in mezzo ai due fabbricati facenti parte del mappale, che di fatto rappresenta una servitù di passaggio a favore degli altri lotti adiacenti alla proprietà oggetto di perizia, ovvero i Mappali n. 147, 146, 143.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Asti, Alessandria.
Attrazioni paesaggistiche: Colline Astigiane.
Attrazioni storiche: Nei Comuni di Asti e Alessandria.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Casa di civile abitazione + Locale Deposito e Portico
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Incisa Scapaccino (AT), Via Vaglimondo Alta, 13
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Terreno 1 (Mappale 243)
agricolo sito in Incisa Scapaccino (AT), Via VaglimondoAlta, 13
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Terreno 2 (Mappale 244)
agricolo sito in Incisa Scapaccino (AT), Via VaglimondoAlta, 13
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva
a favore di Banca Di Roma SPA
contro *****Omissis*****;
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;
A rogito di Gabei Roberto in data 18/05/2007 ai nn. 207828/44407
Iscritto/trascritto a Alessandria in data 01/06/2007/694;
Importo ipoteca: € 150.150,00; Importo capitale: € 75.075,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento a favore *****Omissis*****
contro *****Omissis*****;
Derivante da: Atto giudiziario;
A rogito di Tribunale di Alessandria in data 05/02/2024 ai nn. 363/2024
iscritto/trascritto a Alessandria in data 25/03/2024 ai nn. 1340/1095.

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa di civile abitazione + Locale Deposito e Portico

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 1 (Mappale 243)

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 2 (Mappale 244)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non esistono spese condominiali perché

Identificativo corpo: Casa di civile abitazione + Locale Deposito e Portico

Identificativo corpo: Terreno 1 (Mappale 243)

Identificativo corpo: Terreno 2 (Mappale 244)

sito in Incisa Scapaccino (AT), Via Vaglimondo Alta, 13

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario precedente:

- ***Omissis***

proprietaria ante ventennio al 18/05/2007

In forza di denuncia di successione;

registrato a Nizza Monferrato, in data 27/01/1977, ai nn. 24/615;

trascritto a Agenzia del Territorio, in data 20/10/1977, ai nn. /3175.

Titolare/Proprietario attuale:

- ***Omissis***,

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni dal 18/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietaria)

In forza di atto di compravendita - a rogito di Gabei Roberto,

in data 18/05/2007, ai nn. 207827/44406;

trascritto a Acqui Terme, in data 01/06/2007, ai nn. /2045.

Note:

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Gabei Roberto, Notaio in Alessandria (AL), del 18/05/2007 rep. 207827/44406, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme il 01/06/2007 al n. 2045 di formalità; favore: ***Omissis***, per l'intera piena proprietà; contro: ***Omissis***.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa di civile abitazione + Locale Deposito e Portico

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 1 (Mappale 243)

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 2 (Mappale 244)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Incisa Scapaccino (AT) CAP: 14045 frazione: Borgo Madonna, Via Vaglimondo Alta n. 13

Numero pratica: Autorizzazione 71/1989

Intestazione: ***Omissis***

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: realizzazione Cancelli e muro di cinta

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/06/1989 al n. di prot. 1729/41

Rilascio in data 05/07/1989

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa di civile abitazione + Locale Deposito e Portico

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Incisa Scapaccino (AT) CAP: 14045 frazione: Borgo Madonna, Via Vaglimondo Alta n. 13

Numero pratica: Autorizzazione 97/1993

Intestazione: ***Omissis***

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Elevazione muretto di cinta con cancello

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/06/1993 al n. di prot. 1812

Rilascio in data 18/06/1993 al n. di prot. 78

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa di civile abitazione + Locale Deposito e Portico

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Incisa Scapaccino (AT) CAP: 14045 frazione: Borgo Madonna, Via Vaglimondo Alta n. 13

Numero pratica: DIA 72/2000

Intestazione: ***Omissis***

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Opere di messa in sicurezza del fabbricato con inserimento chiave

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 14/09/2000

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa di civile abitazione + Locale Deposito e Portico

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Incisa Scapaccino (AT) CAP: 14045 frazione: Borgo Madonna, Via Vaglimondo Alta n. 13

Numero pratica: PdC 74/2007

Intestazione: ***Omissis***

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 18/09/2007 al n. di prot.

Rilascio in data 25/09/2007 al n. di prot. 74

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa di civile abitazione + Locale Deposito e Portico

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Incisa Scapaccino (AT) CAP: 14045 frazione: Borgo Madonna, Via VaglimondoAlta, 13

Numero pratica: PdC 1/2013

Intestazione: ***Omissis***

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione - Rinnovo PdC n.74/2007

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 02/10/2012 al n. di prot. 2012/03641

Rilascio in data 12/01/2013 al n. di prot. 143

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa di civile abitazione + Locale Deposito e Portico

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le irregolarità riscontrate tra lo stato di fatto e gli atti edilizi presenti in Comune, in particolare con i Permessi di Costruire n. 74/2007 e 1/2013, riguardano delle opere approvate con oneri versati, iniziate e mai completate. Nel dettaglio, il PdC n. 74/2007 prevedeva un ampliamento su due livelli, in adiacenza e collegato al fabbricato principale, con alcune demolizioni e costruzioni di tramezze e aperture nel fabbricato esistente e con nuove destinazioni d'uso dei vani; copertura della scala di collegamento con il piano interrato; costruzione di nuove tramezzature formando un nuovo locale.

Il PdC n. 1/2013, dichiarato rinnovo al PdC precedente, prevedeva insieme all'ampliamento del fabbricato principale anche la costruzione di una scala esterna con terrazzo.

Attualmente lo stato dei luoghi risulta in parte diverso dai permessi sopra descritti, in quanto nel fabbricato principale l'ampliamento non è stato effettuato ma comunque è stato demolito il vano tecnico con il tamponamento dell'accesso dal sottoscala, mutando la sagoma dell'edificio; è stato creato un w.c. nel sottoscala; come da progetto è stato demolito un w.c. adiacente la cucina a piano terra con il tamponamento della finestra; sono state demolite e costruite porzioni di tramezze a piano terra; è stato ricavato un w.c. a piano primo; è stata realizzata la copertura della scala esterna di collegamento con il piano interrato.

Nel fabbricato secondario invece, sono state iniziate e mai completate le opere interne, diverse dai progetti depositati agli atti in quanto il nuovo locale risulta con sagoma diversa ed adiacente a quello esistente; inoltre sono state tamponate a mezza altezza le murature perimetrali prima aperte totalmente.

Tuttavia i titoli edilizi sopra citati, sono scaduti poiché i termini di completamento delle opere erano previsti a tre anni dall'inizio dei lavori, dichiarati il 15/12/2013.

Pertanto, si dovrà presentare una sanatoria con la rappresentazione dello stato attuale dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione del locale caldaia con cambio di sagoma dell'edificio, demolizioni e costruzioni di tramezze e tamponamenti, nuove destinazioni d'uso dei vani; costruzione copertura della scala esterna di collegamento con il piano interrato.

Sanatoria: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa di civile abitazione + Locale Deposito e Portico

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 1 (Mappale 243)

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 2 (Mappale 244)

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante parziale al P.R.G. ai sensi art. 17 comma 5

	della L.R. 56177 s.m.i. approvata con D.C.C. 27 del 28/11/2014 e la Variante Parziale adottata con D.C.C. n.1 del 22/04/2024
Zona omogenea:	Art. 40 - Aree di recente edificazione soggette a completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 40 - Aree di recente edificazione soggette a completamento.C.2 1) Le destinazioni ammesse in ogni zona sono indicate dalle tabelle specifiche. La ammissibilità di attività commerciali è definita dal piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva e di vendita. 2) Non è ammessa la localizzazione di attività agricole di nuova formazione. 3) Per le aziende agricole esistenti valgono le norme di cui precedente al comma .9 Art. 38. 4) Nei lotti di terreno indicati con apposita simbologia di completamento, l'intervento di nuova costruzione avviene attraverso singole concessioni, si dovranno comunque rispettare in sede di progetto e realizzazione dei fabbricati, le indicazioni puntuali per ciascun lotto, fornite dalla relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G. 5) Sono ammessi interventi di ristrutturazione o di ricostruzione in seguito a demolizione. 6) L'eventuale ampliamento non dovrà superare la massima densità ammissibile prevista per la zona, fatti salvi 25 mq di S.U., comunque consentiti. 7) Si richiamano le norme e le prescrizioni specifiche contenute ed imposte dalla Relazione Geologico-Tecnica facente parte integrante della presente variante.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	7,50 m

Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: L'immobile sopra identificato risulta sottoposta ai seguenti vincoli: - "Vincolo Paesaggistico-Ambientale" ai sensi del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. approvato con Dlgs 42/22 e ss.mm.ii. (FASCIA DI RISPETTO ACQUA PUBBLICA "TORRENTE BELBO" - 150 mt) vincolata da DM 01/08/1985.

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa di civile abitazione + Locale Deposito e Portico

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------

In forza della delibera:	Variante parziale al P.R.G. ai sensi art. 17 comma 5 della L.R. 56177 s.m.i. approvata con D.C.C. 27 del 28/11/2014 e la Variante Parziale adottata con D.C.C. n.1 del 22/04/2024
Zona omogenea:	Area Agricola - Art. 46, 47, 48, 49
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 46 - Generalità - Area Agricola 1) In area agricola, secondo quanto disposto dal primo comma dell'art. 25 della L.U.R. 56/77, sono ritenuti obiettivi prioritari : “ ..la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive e il soddisfacimento delle esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli. 2) Viene inoltre perseguito l'obiettivo di tutelare e valorizzare il paesaggio agrario nella totalità dei suoi aspetti considerando che l'intervento dell'uomo sulla natura nel corso dei secoli ha contribuito a modellare e trasformare positivamente l'ambiente arricchendolo con i segni caratteristici e riconoscibili delle colture e delle sue costruzioni. Questo anche in un ottica di gestione che riesca a coniugare positivamente l'attività agricola con la fruizione del territorio legata al tempo libero e al turismo. Sono consentite le attività agrituristiche da svolgere nell'ambito della azienda agricola, secondo i disposti della L. 730/85 e L.R. 38/95. 3) A tal fine, gli interventi di recupero, ampliamento e nuova costruzione sia per quanto attiene la residenza degli agricoltori che per gli edifici destinati ad attrezzature ed impianti in zona agricola dovranno essere improntati alla massima attenzione per coniugare le esigenze tipologico-costruttive e d'uso con i caratteri tipici degli edifici rurali caratteristici della zona. 4) Dovrà allo scopo essere mantenuta la semplicità delle forme geometriche principali con richiamo alle tipologie edilizie più ricorrenti, (stecca a due piani fuori terra con andamento lineare in direzione E/O; dovranno essere ripresi i materiali tradizionalmente in uso in zona quali il mattone a vista, l'intonaco rustico tinteggiato a calce, le coperture in coppi con pendenze di falda sino al 50%, le finestrate con rapporto minimo 1,5:1 e i serramenti in legno con scuri ad anta o persiana in legno tinteggiato. 5) I progetti di intervento devono essere corredati da esauriente documentazione sullo stato di fatto dei luoghi, consistenti in rilievo planaltimetrico e da fotografie riprese da tutti i punti di vista dai quali possa essere individuato l'intorno unitario ambientale del sito interessato.</p> <p>Art. 47 Interventi su edifici ed attrezzature per la</p>

conduzione di aziende agricole e la realizzazione di residenze per agricoltori.

- 1) Le concessioni per l'edificazione della residenza rurale sono rilasciate ai soggetti di cui al terzo comma dell'art. 25 della L.U.R. 56/77.
- 2) Sono inoltre ammesse le attrezzature necessarie all'attività agricola e altre ad essa collegate, quali: stalla, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo, garages, autorimesse per macchine agricole, impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di produzioni di imprenditori, agricoli singoli o associati salvo il rispetto delle condizioni di cui all'art. 46 delle presenti NT.A.
- 3) L'indice di edificabilità per le abitazioni rurali fissati ai sensi del dodicesimo comma dello stesso articolo L.U.R. sono i seguenti: a) terreni a colture protette in serre fisse 0.06 mc/mq b) terreni a colture orticole e floricole specializzate 0.05 mc/mq c) terreni a colture legnose specializzate 0.03 mc/mq d) terreni a seminativo e a prato 0.02 mc/mq e) terreni a bosco e a coltivazioni industriali 0.01 mc/mq f) Terreni a pascolo e prato pascolo 0.001 mc/mq
- 4) Gli indici ammessi per ogni lotto si intendono sempre riferiti alle colture indicate nelle risultanze catastali che comunque dovranno essere certificate mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio, qualora il proprietario dimostri un diverso utilizzo da quello indicato, potrà essere adottato l'indice con riferimento alla coltivazione realmente praticata.
- 5) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio della azienda non deve superare il volume di 1.500 mc.
- 6) Il volume edificabile è computato al netto dei terreni incolti e abbandonati e al lordo degli edifici esistenti ed è rapportabile a tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui. o posti in comuni contermini.
- 7) E' ammesso l'utilizzo delle cubature, da parte dei soggetti di cui al secondo comma del presente articolo, anche di terreni condotti in affitto, previa autorizzazione del proprietario definita con atto notarile registrato e trascritto nei registri delle proprietà immobiliari.
- 8) Non sono computate nei volumi le attrezzature e le infrastrutture di cui alla lettera g, Il comma, art.25 L.R. 56/77 e
- 9) La realizzazione di edifici residenziali e infrastrutture non potrà comunque superare il 40% di superficie coperta dei lotti contigui su cui

insiste l'azienda.

10) Le altezze massime delle costruzioni non dovranno superare i mq 7.50 con due piani fuori terra massimi.

11) Il rilascio della concessione per interventi edificatori in zona agricola deve avvenire nel rispetto delle condizioni generali del precedente art.46 ed è sempre subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno registrato e trascritto dell'avente diritto che preveda: a) Il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola; b) Le classi di colture in atto e in progetto c) L'eventuale vincolo di trasferimento di cubatura di cui al comma 17 dell'art. 25 L.U.R. 56/77 d) Le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

12) E' ammessa nella zona agricola la realizzazione di impianti per l'allevamento di bovini e suini e avicoli condotti da agricoltori anche a titolo non principale, subordinatamente alla presentazione di piani convenzionati che prevedono la realizzazione delle infrastrutture e degli impianti di smaltimento di rifiuti solidi e liquidi, l'impegno redatto su atto notorio al mantenimento perenne della destinazione d'uso concessa, al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria. Tali impianti devono mantenere una distanza minima non inferiore a m 150 dalle aree residenziali.

13) Non è ammessa la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda del richiedente o delle aziende associate.

14) Per i soggetti che, pur non esercitando l'attività agricola a titolo principale sono dediti alla coltivazione dei fondi, sono consentiti i seguenti interventi: a) nell'ambito del centro aziendale, del quale deve fare parte anche la abitazione del richiedente, la realizzazione di depositi per il ricovero delle attrezzature agricole o comunque per lo svolgimento della attività, con superficie utile di mq 60 ed altezza non superiore a mt 6.00 all'imposta del tetto, per i soggetti che dimostrino di possedere almeno 2 ha di terreno coltivabile e comunque un numero di giornate lavorative non inferiore alle 100; b) Fuori dall'ambito del centro aziendale per i soggetti che dimostrino di possedere almeno 1 ha di terreno coltivabile e comunque un numero di giornate lavorative non inferiore alle 40, la realizzazione di un "casotto" avente superficie utile non superiore a mq 16 e altezza in colmo non superiore a mt 3,50.

15) Queste costruzioni dovranno avere la

copertura a nudo tetto a 2 falde con orditura in legno a vista e manto di copertura di coppi o simil-coppo di colore rosso, i muri esterni dovranno essere in muratura a faccia vista in mattoni pieni o intonacata con intonaco rustico, i serramenti dovranno essere in legno o in ferro smaltato, non sono consentite costruzioni in sottosuolo, e i porticati, sono ammesse le pergole se realizzate in strutture precarie in legno rivestite esclusivamente con copertura vegetale.

Art. 48 - Interventi di soggetti non agricoltori attualmente insediati in zona agricola o di recupero alla residenza di abitazioni rurali.

1) Sulle abitazioni di origine rurale non più abitate da soggetti di cui al 1° comma del precedente articolo sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con possibilità di ricavare volumi dai corpi di fabbrica destinati originariamente ad attrezzature agricole, chiusi o aperti, ampliamento o sopraelevazione "una-tantum" in misura massima pari al 20% del volume residenziale preesistente, senza conteggio di cubatura con l'osservanza delle norme di cui all'art. 36 e 46 delle presenti NTA.

2) L'incremento di superficie utile, se superiore al 20% dell'esistente, è soggetto alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione. 3) E' ammessa la trasformazione di destinazione d'uso dei corpi di fabbrica destinati ad attrezzature agricole per la realizzazione di garages e depositi di servizio alla residenza. Nel caso in cui non sia possibile trasformare corpi di fabbrica esistenti a tale funzione, è ammessa la realizzazione una tantum di bassi fabbricati per una superficie utile non superiore a 30 mq per ogni unità abitativa insistente sul lotto e nel rispetto del rapporto massimo di copertura del 30% e nel rispetto delle norme tipologiche dettate dall'art. 46 delle presenti N.T.A. 4) Per l'edificio esistente individuato in cartografia di PRG con apposito simbolo ([]), in caso di comprovata situazione di degrado statico e funzionale che non ne consenta più il recupero, sono ammessi interventi sino alla 'sostituzione edilizia' come definita dall'art. 13d bis della L.R. 56/77 e s.m.i.. nel rispetto dei contenuti di cui all'art. 36 e 46 delle presenti NTA. L'intervento di sostituzione edilizia, nel caso di diverso posizionamento, dovrà prevedere una localizzazione del nuovo fabbricato in posizione esterna alla fascia di rispetto stradale (20 mt.), tenuto conto anche del triangolo di visibilità

considerata la prossimità dell'area ad un incrocio. In relazione alla SP51 devono essere adottati gli accorgimenti necessari affinché non siano previsti accessi diretti a servizio dell'insediamento. Gli accessi sono da garantirsi attraverso idonea viabilità locale; per le intersezioni della viabilità locale con la viabilità principale, sono adottate le tipologie di incrocio previste dalla normativa vigente, individuando soluzioni atte ad evitare le interruzioni dei flussi di traffico. Si precisa che qualora vengano realizzati nuovi interventi e/o modificate le condizioni di accesso alle aree da viabilità di competenza provinciale, le relative progettazioni dovranno essere poste all'attenzione del Servizio Viabilità della Provincia di Asti per essere preventivamente concordate e autorizzate. In connessione agli interventi previsti, le eventuali opere per il consolidamento, il contenimento e la prevenzione di frane e smottamenti e le opere per la difesa spondale dei corsi d'acqua, dovranno prioritariamente essere realizzate utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.

Art. 49 - Abitazioni e impianti di servizio di attività non rurali in zona agricola.

1) Sugli edifici posti in zona agricola destinati ad attività artigianali o commerciali con annessa residenza sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione e risanamento, ampliamenti delle attività di lavorazione non superiori al 50 % della superficie utile di calpestio esistente e comunque non superiori a 500 mq di S.U.

2) Sono altresì ammessi ampliamenti delle abitazioni, se del titolare della attività svolta in loco, non superiori a 50 mq di superficie utile. Tali interventi, se ricadono all'interno delle categorie onerose (superiori al 20 %), sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria ed all'impegno a realizzare quelle primarie, oltre al pagamento del Costo di Costruzione.

3) E' ammessa la realizzazione di iniziative di carattere turistico-ricettivo mediante la trasformazione di destinazione d'uso degli edifici di cui sopra e di cui al prec. articolo. In tali interventi non si potranno comunque realizzare incrementi di cubatura di qualsiasi genere e il carattere delle iniziative dovrà essere compatibile con il contesto rurale.

4) La realizzazione di tali interventi dovrà avvenire mediante concessione convenzionata nella quale dovrà essere previsto quanto già descritto al secondo comma art. 27 N.T.A. Per l'edificio esistente individuato in cartografia di PRG con

	apposito simbolo (Δ) valgono le norme del presente articolo con verifica geologia e geomorfologia specifica. In connessione agli interventi previsti, le eventuali opere per il consolidamento, il contenimento e la prevenzione di frane e smottamenti e le opere per la difesa spondale dei corsi d'acqua, dovranno prioritariamente essere realizzate utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità:

L'immobile sopra identificato risulta sottoposta ai seguenti vincoli:

- "FASCIA DI RISPETTO INEDIFICABILITA" DA ACQUA PUBBLICA "TORRENTE BELBO" - 10 mt, ai sensi dell'Art. 96, lett. f), del RD 25/07/1904 n. 523 (m10) - (art.67 NTA di PRGC);
- "FASCIA DI RISPETTO INEDIFICABILITA" DA ACQUA PUBBLICA "TORRENTE BELBO" - 500 mt, art. 29 LR 56/77 e ss.mm.ii. - (art.67 NTA di PRGC);
- "VINCOLO PAESAGGIO-AMBIENTALE" ai sensi del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. approvato con Dlgs 42/22 e ss.mm.ii. (FASCIA DI RISPETTO ACQUA PUBBLICA "TORRENTE BELBO" - 150 mt) vincolata da DM 01/08/1985.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 1 (Mappale 243)

Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità:

L'immobile sopra identificato risulta sottoposta ai seguenti vincoli:

- "FASCIA DI RISPETTO INEDIFICABILITA" DA ACQUA PUBBLICA "TORRENTE BELBO" - 10 mt, ai sensi dell'Art. 96, lett. f), del RD 25/07/1904 n. 523 (m10) - (art.67 NTA di PRGC);
- "FASCIA DI RISPETTO INEDIFICABILITA" DA ACQUA PUBBLICA "TORRENTE BELBO" - 500 mt, art. 29 LR 56/77 e ss.mm.ii. - (art.67 NTA di PRGC);
- "VINCOLO PAESAGGIO-AMBIENTALE" ai sensi del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. approvato con Dlgs 42/22 e ss.mm.ii. (FASCIA DI RISPETTO ACQUA PUBBLICA "TORRENTE BELBO" - 150 mt) vincolata da DM 01/08/1985.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 2 (Mappale 244)

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Casa di civile abitazione + Locale Deposito e Portico**

Il lotto 1 è costituito da un'unità immobiliare, a destinazione di abitazione di tipo popolare, composta da due fabbricati staccati ma adiacenti ad altre proprietà, precedentemente identificati come fabbricati rurali, edificati in epoca ante 1967, oltreché due terreni agricoli a destinazione di prato, meglio descritti nelle

relative sezioni.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata in Comune di Incisa Scapaccino, Borgo Madonna, leggermente fuori dal concentrico cittadino ma vicina ad attività commerciali e alle arterie stradali di collegamento ai Comuni limitrofi.

La zona è caratterizzata da andamento collinare, con raggruppamenti di case sparse, terreni agricoli con diverse colture e vegetazione intorno.

La posizione è sicuramente positiva per l'assenza di fonti inquinanti, e per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Il fabbricato principale, destinato ad unità abitativa, è elevato su due piani fuori terra ed uno interrato mentre, il fabbricato secondario è destinato a locale di sgombero e portico.

I due fabbricati sono situati in un unico mappale (mappale 148) di mq 320 circa, su cui insiste una servitù di passaggio, la cui costituzione non è stata accertata, per accedere alle altre proprietà e attraversando il mappale tra i due fabbricati.

Entrando nello specifico, il fabbricato destinato ad unità abitativa è composto da: ingresso su vano scala di collegamento tra due piani fuori terra, un disimpegno, w.c., soggiorno e cucina a piano terra; un disimpegno w.c. e camera a piano secondo. Il piano interrato è destinato a cantina con accesso da scala esterna coperta.

La superficie commerciale del fabbricato principale risulta essere di mq 43,50 circa per ogni piano e la superficie commerciale della scala di collegamento al piano interrato risulta essere di mq 3,60 circa.

Mentre il fabbricato secondario è composto da un portico con all'interno un locale deposito. Attualmente risultano avviati e non completati dei lavori di ristrutturazione con il tamponamento parziale di due lati che originariamente erano aperti, e la disposizione di tramezze interne al portico con aperture e finestre non finite. Tuttavia, questi lavori risultano in difformità con il progetto presentato, comunque scaduto dai termini previsti.

La superficie commerciale del fabbricato secondario comprende mq 24,00 circa di locale di sgombero e mq 90,00 di portico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di *Omissis***- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***Omissis***

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **248,10**

E' posto al piano: T, 1, S1

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13 di Via Vaglimondo Alta;

ha un'altezza utile interna per la parte abitativa pari a ml 2,60 a piano terra e 2,50 m a piano primo

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi

di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel complesso si presenta in normale stato di manutenzione eccetto alcune zone delle pareti dove si notano macchie di muffa da umidità.

Mentre per il fabbricato secondario, sono stati iniziati e non ultimati dei lavori di distribuzione interna al portico.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Ante a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: non rilevata
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: non rilevata rivestimento: intonaco di cemento
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo Riferito limitatamente a: Camminamento perimetrale
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica
Plafoni	materiale: intonacato e tinteggiato
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello
Rivestimento	ubicazione: Bagno e cucina materiale: piastrelle ceramiche
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: pietra Riferito limitatamente a: Scala interna tra piano terra e primo
Scale	posizione: Esterna rivestimento: al rustico Riferito limitatamente a: Scala esterna di collegamento con il piano interrato

Impianti:Gas tipologia: **sottotraccia**Idrico tipologia: **sottotraccia****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Note	L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	L'impianto è risultato composto esclusivamente da stufe. Non è presente caldaia ma solo boiler per acqua calda. L'impianto è a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale, assumendo secondo norma consuetudinaria, come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali oltreché dei muri divisorii interni, si procede alla determinazione della superficie commerciale complessiva con le seguenti ulteriori precisazioni:

- i muri perimetrali sono considerati per intero se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre unità immobiliari;

- la superficie della scala interna di collegamento interpiano viene computata ad ogni piano;
- la superficie della scala esterna coperta di collegamento con il piano interrato, viene computata su un piano in ragione del 15%;
- la superficie dell'abitazione a piano interrato (cantina) viene computata in ragione del 25%;
- la superficie del balcone a piano primo è conteggiata in ragione del 25%;
- la superficie del portico è conteggiata in ragione del 25%;
- la superficie del locale deposito a piano terra è conteggiata in ragione del 25%;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	87,00	1,00	87,00
Cantina	sup lorda di pavimento	43,50	0,25	10,88
Scala esterna	sup lorda di pavimento	3,60	0,15	0,54
Locale deposito	sup lorda di pavimento	24,00	0,25	6,00
Portico	sup lorda di pavimento	90,00	0,25	22,50
		248,10		126,92

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 495

Valore di mercato max (€/mq): 710

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno 1 (Mappale 243)**

Il lotto 1 è costituito da un'unità immobiliare, a destinazione di abitazione di tipo popolare, composta da due fabbricati staccati ma adiacenti ad altre proprietà, precedentemente identificati come fabbricati rurali, edificati in epoca ante 1967, oltreché due terreni agricoli a destinazione di prato.

Entrando nello specifico il terreno agricolo in oggetto, presenta una forma quadrilatera di circa 310 mq con andamento declivio verso il torrente. Trattasi di terreno avente la destinazione di prato, che attualmente presenta una ricca vegetazione, con accesso attraversando il mappale 196 e 142 e 244.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ****Omissis****- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***Omissis***

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **310,00**

il terreno risulta di forma Quadrilatera ed orografia decivia verso il Torrente

Tessitura prevalente Prato

Colture erbacee Prato incolto

Colture arboree Prato incolto

Stato di manutenzione generale: normale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale, secondo norma consuetudinaria, si considera la superfici catastale dell'appezzamento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale netta	310,00	1,00	310,00
		310,00		310,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2022

Zona: Incisa Scapacino

Tipo di destinazione:

Tipologia: Terreno agricolo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 1,4945

Valore di mercato max (€/mq): 1,4945

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno 2 (Mappale 244)**

Il lotto 1 è costituito da un'unità immobiliare, a destinazione di abitazione di tipo popolare, composta da due fabbricati staccati ma adiacenti ad altre proprietà, precedentemente identificati come fabbricati rurali, edificati in epoca ante 1967, oltreché due terreni agricoli a destinazione di prato.

Entrando nello specifico il terreno agricolo in oggetto, presenta una forma quadrilatera di circa 450 mq con andamento declivio verso il torrente.

Trattasi di terreno avente la destinazione di prato, che attualmente presenta una ricca vegetazione, con accesso attraversando il mappale 196 e 142.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di ***Omissis***- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***Omissis***

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **450,00**

il terreno risulta di forma Quadrilatera ed orografia declivia verso il Torrente

Tessitura prevalente Prato

Colture erbacee Prato incolto
Colture arboree Prato incolto

Stato di manutenzione generale: normale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale, secondo norma consuetudinaria, si considera la superfici catastale dell'appezzamento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale netta	450,00	1,00	450,00
		450,00		450,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2022

Zona: Incisa Scapacino

Tipo di destinazione:

Tipologia: Terreno agricolo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 1,4945

Valore di mercato max (€/mq): 1,4945

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione economica del bene immobile di cui trattasi, lo scrivente Esperto del Giudice, dopo le opportune considerazioni di carattere induttivo e deduttivo del caso specifico, ha effettuato una media nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare IVS ed EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, tenuto altresì conto, oltre che degli attuali costi medi di costruzione in Provincia di Alessandria, della situazione del mercato immobiliare in generale e nella zona specifica, e considerando inoltre, secondo norma:

- l'ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- l'età di costruzione/ristrutturazione dell'immobile;
- lo stato di occupazione/conduzione dello stesso;
- il grado di conservazione e manutenzione;
- le caratteristiche strutturali, di rifinitura e la dotazione impiantistica;
- la presenza o meno di abusi edilizi e la loro sanabilità;
- il "taglio", cioè la misura dell'unità immobiliare;
- l'esposizione e la distribuzione interna della stessa;
- il livello del contesto urbanistico della zona;
- il grado di urbanizzazione della stessa;
- lo stato delle servitù attive e passive, nel caso in oggetto assenti;
- la dotazione di area libera disponibile, nel caso assente;
- il tipo di sistemazione e il grado di manutenzione della stessa;
- le quotazioni dell'Osservatorio Mobiliare Italiano (O.M.I.).

Il terreno di sedime e pertinenza che è in comproprietà con il proprietario dell'alloggio sottostante è stato computato implicitamente nel valore unitario complessivo.

Per la determinazione del valore attribuibile ai terreni facenti parte della presente Esecuzione Immobiliare, sono stati utilizzati come base gli attuali prezzi di mercato dei terreni agricoli con riferimento alla zona specifica in esame, tenendo anche conto dei valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e considerando inoltre:

- le caratteristiche agricole con particolare riferimento alla forma ed estensione della superficie e alla presenza/assenza di dotazione irrigua,
- la destinazione urbanistica,
- il tipo di coltura,
- l'esposizione,
- l'accessibilità dei fondi agli effetti della lavorabilità,

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Asti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti;

Ufficio tecnico di Incisa Scapaccino;

Altre fonti di informazione: Informazioni dirette assunte dallo scrivente Esperto del Giudice.

8.3 Valutazione corpi:

Casa di civile abitazione + Locale Deposito e Portico. Abitazione di tipo popolare [A4]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	87,00	€ 500,00	€ 43.500,00
Cantina	10,88	€ 500,00	€ 5.440,00
Scala esterna	0,54	€ 500,00	€ 270,00
Locale deposito	6,00	€ 500,00	€ 3.000,00
Portico	22,50	€ 500,00	<u>€ 11.250,00</u>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.460,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 60.000,00
Valore corpo (€ 63.460,00 + 60.000,00)/2			€ 61.730,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.730,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.730,00

Terreno 1 (Mappale 243). agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	310,00	€ 1,3	<u>€ 403,00</u>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 403,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 500,00
Valore corpo (€ 403,00 + € 500,00)/2			€ 451,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 451,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 451,50

Terreno 2 (Mappale 244). agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Terreno agricolo	450,00	€ 1,3	<u>€ 585,00</u>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 585,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 600,00
Valore corpo (€ 585,00 + € 600,00)/2			€ 592,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 592,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 592,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Casa di civile abitazione + Locale Deposito e Portico	Abitazione di tipo popolare [A4]	126,92	€ 61.730,00	€ 61.730,00
Terreno 1 (Mappale 243)	agricolo	310,00	€ 451,50	€ 451,50
Terreno 2 (Mappale 244)	agricolo	450,00	€ 592,50	€ 592,50
SOMMANO				€ 62.774,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 9.416,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 46.857,90
Arrotondamento (+)	€ 142,10
Totale	<u>€ 47.000,00</u>
(A corpo e non a misura)	S.e.& o.
Diconsi Euro Quarantasettemila/00	

Beni in Incisa Scapaccino (AT)

Lotto: 002 - Terreno

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno 3 (Mappale 59)

agricolo sito in Incisa Scapaccino (AT) CAP: 14045 frazione: Borgo Madonna

Note: Trattasi di terreno agricolo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di *Omissis***- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***Omissis***

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Omissis

Catasto Terreni:

- sezione censuaria INCISA SCAPACCINO, foglio 19, particella 59, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 1440 mq, reddito dominicale: € Euro 1,49, reddito agrario: € Euro 0,97

Derivante da:

Da come si evince dalla visura storica riferita all'unità censita a Catasto Terreni che insiste sulla particella in oggetto, l'u.i.u. è pervenuta alla sig.ra ***Omissis***tramite:

- Atto del 18/05/2007, Pubblico ufficiale GABEI ROBERTO Sede ALESSANDRIA (AL), Repertorio n. 207827 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2045.1/2007, Reparto PI di ACQUI TERME in atti dal 04/06/2007.

Confini:

Nel suo intero, partendo da Nord e procedendo in senso orario, l'unità confina con i mappali 67, 66, 60, 17, 16, 58. Si precisa che il mappale oggetto di esecuzione confina per tutto il lato sud con un tracciato percorribile pedonalmente.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Impianto meccanografico del 02/01/1976

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il terreno oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di Incisa Scapaccino (AT),

leggermente fuori rispetto al concentrico cittadino.

La zona è caratterizzata da andamento collinare, con raggruppamenti di case sparse, terreni agricoli con diverse colture e folta vegetazione intorno (principalmente boschi).

La posizione è sicuramente positiva per l'assenza di fonti inquinanti, per la vista panoramica.

E' composto da Terreni agricoli.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Asti, Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Colline Astigiane.

Attrazioni storiche: Nei Comuni di Asti e Alessandria.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva

a favore di Banca Di Roma SPA

contro ***Omissis***;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

A rogito di Gabei Roberto in data 18/05/2007 ai nn. 207828/44407

Iscritto/trascritto a Alessandria in data 01/06/2007/694;

Importo ipoteca: € 150.150,00; Importo capitale: € 75.075,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento a favore di ***Omissis*** (procuratore del Credito mediante atto presente all'interno dei documenti di Esecuzione)

contro ***Omissis***;

Derivante da: Atto giudiziario;

A rogito di Tribunale di Alessandria in data 05/02/2024 ai nn. 363/2024

iscritto/trascritto a Alessandria in data 25/03/2024 ai nn. 1340/1095.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 3 (Mappale 59)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non presenti in quanto trattasi di terreno

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario precedente:

Omissis

proprietaria ante ventennio al 18/05/2007

In forza di denuncia di successione;
 registrato a Nizza Monferrato, in data 27/01/1977, ai nn. 24/615;
 trascritto a Agenzia del Territorio, in data 20/10/1977, ai nn. /3175.

Titolare/Proprietario attuale:

Omissis

In forza di atto di compravendita - a rogito di Gabei Roberto,
 in data 18/05/2007, ai nn. 207827/44406;
 trascritto a Acqui Terme, in data 01/06/2007, ai nn. /2045.

Note:

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Gabei Roberto, Notaio in Alessandria (AL), del 18/05/2007 rep. 207827/44406, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme il 01/06/2007 al n. 2045 di formalità; favore: ***Omissis***, per l'intera piena proprietà; contro: ***Omissis***.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non vi sono pratiche edilizie

7.1 Conformità edilizia:

Terreno Agricolo Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia in quanto non esistono pratiche edilizie

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante parziale al P.R.G. ai sensi art. 17 comma 5 della L.R. 56177 s.m.i. approvata con D.C.C. 27 del 28/11/2014 e la Variante Parziale adottata con D.C.C. n.1 del 22/04/2024
Zona omogenea:	Area Agricola - Art. 46, 47, 48, 49
Norme tecniche di attuazione:	Art. 46 - Generalità - Area Agricola 1) In area agricola, secondo quanto disposto dal primo comma dell'art. 25 della L.U.R. 56/77, sono

ritenuti obiettivi prioritari : “ ..la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l’efficienza delle unità produttive e il soddisfacimento delle esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.

2) Viene inoltre perseguito l’obiettivo di tutelare e valorizzare il paesaggio agrario nella totalità dei suoi aspetti considerando che l’intervento dell’uomo sulla natura nel corso dei secoli ha contribuito a modellare e trasformare positivamente l’ambiente arricchendolo con i segni caratteristici e riconoscibili delle colture e delle sue costruzioni. Questo anche in un’ottica di gestione che riesca a coniugare positivamente l’attività agricola con la fruizione del territorio legata al tempo libero e al turismo. Sono consentite le attività agrituristiche da svolgere nell’ambito della azienda agricola, secondo i disposti della L. 730/85 e L.R. 38/95.

3) A tal fine, gli interventi di recupero, ampliamento e nuova costruzione sia per quanto attiene la residenza degli agricoltori che per gli edifici destinati ad attrezzature ed impianti in zona agricola dovranno essere improntati alla massima attenzione per coniugare le esigenze tipologico-costruttive e d’uso con i caratteri tipici degli edifici rurali caratteristici della zona.

4) Dovrà allo scopo essere mantenuta la semplicità delle forme geometriche principali con richiamo alle tipologie edilizie più ricorrenti, (stecca a due piani fuori terra con andamento lineare in direzione E/O; dovranno essere ripresi i materiali tradizionalmente in uso in zona quali il mattone a vista, l’intonaco rustico tinteggiato a calce, le coperture in coppi con pendenze di falda sino al 50%, le finestrate con rapporto minimo 1,5:1 e i serramenti in legno con scuri ad anta o persiana in legno tinteggiato.

5) I progetti di intervento devono essere corredati da esauriente documentazione sullo stato di fatto dei luoghi, consistenti in rilievo planoaltimetrico e da fotografie riprese da tutti i punti di vista dai quali possa essere individuato l’intorno unitario ambientale del sito interessato.

Art. 47 Interventi su edifici ed attrezzature per la conduzione di aziende agricole e la realizzazione di residenze per agricoltori.

1) Le concessioni per l’edificazione della residenza rurale sono rilasciate ai soggetti di cui al terzo comma dell’art. 25 della L.U.R. 56/77.

2) Sono inoltre ammesse le attrezzature necessarie all’attività agricola e altre ad essa collegate, quali: stalla, silos, serre, magazzini, locali

per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo, garages, autorimesse per macchine agricole, impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di produzioni di imprenditori, agricoli singoli o associati salvo il rispetto delle condizioni di cui all'art. 46 delle presenti NT.A.

3) L'indice di edificabilità per le abitazioni rurali fissati ai sensi del dodicesimo comma dello stesso articolo L.U.R. sono i seguenti: a) terreni a colture protette in serre fisse 0.06 mc/mq b) terreni a colture orticole e floricole specializzate 0.05 mc/mq c) terreni a colture legnose specializzate 0.03 mc/mq d) terreni a seminativo e a prato 0.02 mc/mq e) terreni a bosco e a coltivazioni industriali 0.01 mc/mq f) Terreni a pascolo e prato pascolo 0.001 mc/mq

4) Gli indici ammessi per ogni lotto si intendono sempre riferiti alle colture indicate nelle risultanze catastali che comunque dovranno essere certificate mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio, qualora il proprietario dimostri un diverso utilizzo da quello indicato, potrà essere adottato l'indice con riferimento alla coltivazione realmente praticata.

5) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio della azienda non deve superare il volume di 1.500 mc.

6) Il volume edificabile è computato al netto dei terreni incolti e abbandonati e al lordo degli edifici esistenti ed è rapportabile a tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui. o posti in comuni contermini.

7) E' ammesso l'utilizzo delle cubature, da parte dei soggetti di cui al secondo comma del presente articolo, anche di terreni condotti in affitto, previa autorizzazione del proprietario definita con atto notorile registrato e trascritto nei registri delle proprietà immobiliari.

8) Non sono computate nei volumi le attrezzature e le infrastrutture di cui alla lettera g, Il comma, art.25 L.R. 56/77 e

9) La realizzazione di edifici residenziali e infrastrutture non potrà comunque superare il 40% di superficie coperta dei lotti contigui su cui insiste l'azienda.

10) Le altezze massime delle costruzioni non dovranno superare i mq 7.50 con due piani fuori terra massimi.

11) Il rilascio della concessione per interventi edificatori in zona agricola deve avvenire nel rispetto delle condizioni generali del precedente art.46 ed è sempre subordinato alla presentazione

al Sindaco di un atto di impegno registrato e trascritto dell'avente diritto che preveda: a) Il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola; b) Le classi di colture in atto e in progetto c) L'eventuale vincolo di trasferimento di cubatura di cui al comma 17 dell'art. 25 L.U.R. 56/77 d) Le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

12) E' ammessa nella zona agricola la realizzazione di impianti per l'allevamento di bovini e suini e avicoli condotti da agricoltori anche a titolo non principale, subordinatamente alla presentazione di piani convenzionati che prevedono la realizzazione delle infrastrutture e degli impianti di smaltimento di rifiuti solidi e liquidi, l'impegno redatto su atto notorio al mantenimento perenne della destinazione d'uso concessa, al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria. Tali impianti devono mantenere una distanza minima non inferiore a m 150 dalle aree residenziali.

13) Non è ammessa la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda del richiedente o delle aziende associate.

14) Per i soggetti che, pur non esercitando l'attività agricola a titolo principale sono dediti alla coltivazione dei fondi, sono consentiti i seguenti interventi: a) nell'ambito del centro aziendale, del quale deve fare parte anche la abitazione del richiedente, la realizzazione di depositi per il ricovero delle attrezzature agricole o comunque per lo svolgimento della attività, con superficie utile di mq 60 ed altezza non superiore a mt 6.00 all'imposta del tetto, per i soggetti che dimostrino di possedere almeno 2 ha di terreno coltivabile e comunque un numero di giornate lavorative non inferiore alle 100; b) Fuori dall'ambito del centro aziendale per i soggetti che dimostrino di possedere almeno 1 ha di terreno coltivabile e comunque un numero di giornate lavorative non inferiore alle 40, la realizzazione di un "casotto" avente superficie utile non superiore a mq 16 e altezza in colmo non superiore a mt 3,50.

15) Queste costruzioni dovranno avere la copertura a nudo tetto a 2 falde con orditura in legno a vista e manto di copertura di coppi o simil-coppo di colore rosso, i muri esterni dovranno essere in muratura a faccia vista in mattoni pieni o intonacata con intonaco rustico, i serramenti dovranno essere in legno o in ferro smaltato, non sono consentite costruzioni in sottosuolo, e i porticati, sono ammesse le pergole se realizzate in

strutture precarie in legno rivestite esclusivamente con copertura vegetale.

Art. 48 - Interventi di soggetti non agricoltori attualmente insediati in zona agricola o di recupero alla residenza di abitazioni rurali.

1) Sulle abitazioni di origine rurale non più abitate da soggetti di cui al 1° comma del precedente articolo sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con possibilità di ricavare volumi dai corpi di fabbrica destinati originariamente ad attrezzature agricole, chiusi o aperti, ampliamento o sopraelevazione “una-tantum” in misura massima pari al 20% del volume residenziale preesistente, senza conteggio di cubatura con l’osservanza delle norme di cui all’art. 36 e 46 delle presenti NTA.

2) L’incremento di superficie utile, se superiore al 20% dell’esistente, è soggetto alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione.

3) E’ ammessa la trasformazione di destinazione d’uso dei corpi di fabbrica destinati ad attrezzature agricole per la realizzazione di garages e depositi di servizio alla residenza. Nel caso in cui non sia possibile trasformare corpi di fabbrica esistenti a tale funzione, è ammessa la realizzazione una tantum di bassi fabbricati per una superficie utile non superiore a 30 mq per ogni unità abitativa insistente sul lotto e nel rispetto del rapporto massimo di copertura del 30% e nel rispetto delle norme tipologiche dettate dall’art. 46 delle presenti N.T.A.

4) Per l’edificio esistente individuato in cartografia di PRG con apposito simbolo ([]), in caso di comprovata situazione di degrado statico e funzionale che non ne consenta più il recupero, sono ammessi interventi sino alla ‘sostituzione edilizia’ come definita dall’art. 13d bis della L.R. 56/77 e s.m.i.. nel rispetto dei contenuti di cui all’art. 36 e 46 delle presenti NTA. L’intervento di sostituzione edilizia, nel caso di diverso posizionamento, dovrà prevedere una localizzazione del nuovo fabbricato in posizione esterna alla fascia di rispetto stradale (20 mt.), tenuto conto anche del triangolo di visibilità considerata la prossimità dell’area ad un incrocio. In relazione alla SP51 devono essere adottati gli accorgimenti necessari affinché non siano previsti accessi diretti a servizio dell’insediamento. Gli accessi sono da garantirsi attraverso idonea viabilità locale; per le intersezioni della viabilità locale con la viabilità principale, sono adottate le

tipologie di incrocio previste dalla normativa vigente, individuando soluzioni atte ad evitare le interruzioni dei flussi di traffico. Si precisa che qualora vengano realizzati nuovi interventi e/o modificate le condizioni di accesso alle aree da viabilità di competenza provinciale, le relative progettazioni dovranno essere poste all'attenzione del Servizio Viabilità della Provincia di Asti per essere preventivamente concordate e autorizzate. In connessione agli interventi previsti, le eventuali opere per il consolidamento, il contenimento e la prevenzione di frane e smottamenti e le opere per la difesa spondale dei corsi d'acqua, dovranno prioritariamente essere realizzate utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.

Art. 49 - Abitazioni e impianti di servizio di attività non rurali in zona agricola.

1) Sugli edifici posti in zona agricola destinati ad attività artigianali o commerciali con annessa residenza sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione e risanamento, ampliamenti delle attività di lavorazione non superiori al 50 % della superficie utile di calpestio esistente e comunque non superiori a 500 mq di S.U.

2) Sono altresì ammessi ampliamenti delle abitazioni, se del titolare della attività svolta in loco, non superiori a 50 mq di superficie utile. Tali interventi, se ricadono all'interno delle categorie onerose (superiori al 20 %), sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria ed all'impegno a realizzare quelle primarie, oltre al pagamento del Costo di Costruzione.

3) E' ammessa la realizzazione di iniziative di carattere turistico-ricettivo mediante la trasformazione di destinazione d'uso degli edifici di cui sopra e di cui al prec. articolo. In tali interventi non si potranno comunque realizzare incrementi di cubatura di qualsiasi genere e il carattere delle iniziative dovrà essere compatibile con il contesto rurale. 4) La realizzazione di tali interventi dovrà avvenire mediante concessione convenzionata nella quale dovrà essere previsto quanto già descritto al secondo comma art. 27 N.T.A. Per l'edificio esistente individuato in cartografia di PRG con apposito simbolo (Δ) valgono le norme del presente articolo con verifica geologia e geomorfologia specifica. In connessione agli interventi previsti, le eventuali opere per il consolidamento, il contenimento e la prevenzione di frane e smottamenti e le opere per la difesa spondale dei corsi d'acqua, dovranno prioritariamente essere realizzate utilizzando

	tecniche di ingegneria naturalistica.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità:

L'immobile sopra identificato risulta sottoposta ai seguenti vincoli:

- "TERRITORIO INEDIFICATO INIDONEO A NUOVI INSEDIAMENTI" - Classe IIIa (Circolare Presidente della Giunta Regionalen.7/LAP del 08/05/1996) - (art. 68 NTA di PRGC);
- "VINCOLO IDROGEOLOGICO" ai sensi del RDL 30/12/1923 n.3267 - (art. 69 NTA di PRGC)
- "VINCOLO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE" ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. g), parte III, titolo I, capo II, del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 06/07/2022 n.137, approvato con Dlgs 42/22 e ss.mm.ii., come sostituito dall'art. 12 del DLGS n.157/2006 - AREA BOSCATO - art. 56 NTA di PRGC;
- "VINCOLO RISERVA NATURALE SPECIALE DELLA VALLE SARMASSA" ai sensi della LR 21 del 03/06/1993, art.n. 53 NTA di PRGC

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno 3 (Mappale 59)**

Il lotto 2 è costituito da un terreno agricolo.

Entrando nello specifico il terreno in oggetto, presenta una forma pressoché quadrilatera di circa 1440 mq con andamento collinare

Trattasi di terreno avente la destinazione di bosco ceduo, che attualmente presenta una ricca vegetazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ****Omissis****- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ****Omissis****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.440,00**

il terreno risulta di forma Pressoché quadrilatera ed orografia Collinare

Tessitura prevalente Bosco

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale, secondo norma consuetudinaria, si considera la superfici catastale dell'appezzamento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale netta	1.440,00	1,00	1.440,00
		1.440,00		1.440,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2022

Zona: Incisa Scapacino

Tipo di destinazione:

Tipologia: Terreno agricolo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 0,3640

Valore di mercato max (€/mq): 0,3640

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del valore attribuibile ai terreni facenti parte della presente Esecuzione Immobiliare, sono stati utilizzati come base gli attuali prezzi di mercato dei terreni agricoli con riferimento alla zona specifica in esame, tenendo anche conto dei valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e considerando inoltre:

- le caratteristiche agricole con particolare riferimento alla forma ed estensione della superficie e alla presenza/assenza di dotazione irrigua,
- la destinazione urbanistica,
- il tipo di coltura,
- l'esposizione,
- l'accessibilità dei fondi agli effetti della lavorabilità,

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Asti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti;

Ufficio tecnico di Incisa Scapaccino;

Altre fonti di informazione: Informazioni dirette assunte dallo scrivente Esperto del Giudice.

8.3 Valutazione corpi:**Terreno 3 (Mappale 59). agricolo**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	1.440,00	€ 1	<u>€ 1.440,00</u>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.440,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.500,00
Valore corpo (€1.440,00 + € 1.500,00)/2			€ 1.470,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.470,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.470,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno 3 (Mappale 59)	agricolo	1.440,00	€ 1.470,00	€ 1.470,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 220,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.249,50
Arrotondamento (+)	€ 0,50
Totale	<u>€ 1.250,00</u>
(A corpo e non a misura)	S.e.& o.
Diconsi Euro Milleduecentocinquanta/00	

Data generazione:
06-06-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Alessandro Caruso