



TRIBUNALE ORDINARIO di ASTI



—*—

Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 102/2022



CREDITORE PROCEDENTE



Xxx

Avv. xxx

PEC: xxx



CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI



Xxx

Avv. xxx

PEC: xxx



DEBITORI ESECUTATI



Xxx

Avv. xxx

PEC: xxx



PERITO STIMATORE



Geom. Massimiliano FANTINO – Asti (AT) Via Emanuele Filiberto n.2

—*—

Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Asti Dr. Giuseppe AMOROSO.



... *omissis* ...



Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it



e-mail: massimiliano.fantino@gmail.com - sito web: <http://www.studiofantino.it>





PRIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

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



RISPOSTA AL PRIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

Il sottoscritto ha provveduto ad avvisare i debitori della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali con PEC e RACCOMANDATE AR del 08-09-2023 fascicolata alla presente con l'ALLEGATO N.1 a cui si rimanda per gli eventuali approfondimenti.



-----*-----



SECONDO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

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

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la

corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 cc.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente

rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;



RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha esaminato la documentazione in atti ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. verificandone la completezza, ritenendo di non dover segnalare alcuna anomalia al Giudice ed al creditore precedente.

Agli atti della procedura risulta acquisita la “CERTIFICAZIONE NOTARILE”, fascicolata con l'ALLEGATO N. 2, che di seguito viene riportata, dalla quale è possibile riscontrare:

- la descrizione degli “immobili oggetto del pignoramento”,
- la cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza,
- e le formalità pregiudizievoli alla data del 25-07-2022 (data indicata nella certificazione notarile riportata nelle pagine che seguono):

... omissis ...



Viene di seguito predisposto l'elenco delle ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI sulla base dei documenti in atti:

a carico degli immobili pignorati oggetto d'indagine **attualmente** censiti come
segue (vedere visure - ALLEGATI N.A.6, B.6.1, B.6.2 e B.6.3):

LOTTO A l'alloggio al piano secondo con cantina al piano interrato siti
nel Comune di Asti (AT), Via Michelangelo Pittatore n.16, risultano censiti
come segue:

Catasto Fabbricati Comune di ASTI

Foglio AT/78 particella 387 sub. 8, cat. A/2, classe 2, di vani 3,5, (superficie
catastale 75 mq escluse aree scoperte 73 mq) rendita di Euro 271,44, indirizzo:
Via Michelangelo Pittatore n.16, piano S1 e 2; tra le coerenze:

l'alloggio: prospetto su cortile condominiale su due lati, Via Michelangelo Pit-
tatore, alloggio Sub.7, vano scala salvo altri o variati (vedere planimetria di
rilievo ALLEGATO N.A.3.1 ed elaborato planimetrico ALLEGATO N.A.5);

la cantina: corridoio condominiale Sub.25, cantina Sub.31, terrapieno lato Via
Michelangelo Pittatore, cantina Sub.7 salvo altri o variati (vedere planimetria
di rilievo ALLEGATO N.A.3.2 ed elaborato planimetrico ALLEGATO
N.A.5);

Il suddetto immobile di cui al **LOTTO A** risulta catastalmente intestato a (ve-
dere ALLEGATO N.A.6):



- 1 **XXX Xxx** nata ad Asti (AT) il 28-03-1948 c.f.:XXX Usufrutto 1/2;
- 2 **XXX Xxx** nato a Nizza Monferrato (AT) il 21-02-1947 c.f.: XXX Usufrutto 1/2;
- 3 **XXX Xxx** nata ad Asti (AT) il 03-07-1974 c.f.: XXX Nuda proprietà 1/1.



Il suddetto immobile di cui al **LOTTO A** fa parte di un fabbricato condominiale denominato “*Condominio PITTATORE*” sito in Asti (AT), Via Antica Certosa n.20, Via Michelangelo Pittatore n.16, c.f.: xxx (vedere documentazione fornita dall’amministratore pro tempore fascicolata con l’ALLEGATO N. A.9).



LOTTO B l'alloggio al piano primo (II f.t.) (interno 14/bis fabbricato B con accesso dalla scala C) sito nel Comune di Asti (AT), Via Guido Gozzano n.24, risulta censito come segue:



Catasto Fabbricati Comune di ASTI



Foglio AT/78 particella 2812 sub. 130, cat. A/2, classe 3, di vani 4,5, (superficie catastale 97 mq escluse aree scoperte 90 mq) rendita di Euro 418,33, indirizzo: Via Guido Gozzano n.24, piano 1; tra le coerenze: prospetto su Via Francesco Petrarca, Via Guido Gozzano, altra U.I.U. interno 5, vano scala C condominiale, altra U.I.U. interno 6 salvo altri o variati (vedere planimetria di rilievo ALLEGATO N.B.3.1).

LOTTO B la cantina al piano interrato (interno 20 fabbricato B) sita nel





Comune di Asti (AT), Via Guido Gozzano n.24, risulta censita come segue:

Catasto Fabbricati Comune di ASTI

Foglio AT/78 particella 2812 sub. 131, cat. C/2, classe 1, di mq 6, (superficie catastale 7 mq) rendita di Euro 10,85, indirizzo: Via Guido Gozzano n.24, piano S1; tra le coerenze: corridoio condominiale, altra U.I.U. interno 21, ter-rapieno lato Via Guido Gozzano, rampa condominiale, altra U.I.U. interno 19 salvo altri o variati (vedere planimetria di rilievo ALLEGATO N.B.3.2).

LOTTO B il box auto (interno 41 fabbricato B) al piano interrato sito nel Comune di Asti (AT), Via Guido Gozzano n.22, risulta censito come segue:

Catasto Fabbricati Comune di ASTI

Foglio AT/78 particella 2812 sub. 66, cat. C/6, classe 3, di mq 13, (superficie catastale 14 mq) rendita di Euro 53,71, indirizzo: Via Guido Gozzano n.22, piano S1; tra le coerenze: area di manovra condominiale, altra U.I.U. interno 40, proprietà comune altra U.I.U. interno 42, salvo altri o variati (vedere planimetria di rilievo ALLEGATO N.B.3.3).

I suddetti immobili di cui al **LOTTO B** risultano catastalmente intestati a (vedere ALLEGATI N.B.6.1, N.B.6.2 e N.B.6.3):

- 1 XXX Xxx nato ad Asti (AT) il 01-01-1969 c.f.: XXX Proprietà 1/6;
- 2 XXX Xxx nato ad Asti (AT) il 11/02/1964 c.f.: XXX Proprietà 1/6;





3 XXX Xxx nata a Cava De' Tirreni (SA) il 08-12-1932 c.f.: XXX Proprietà 4/6.



I suddetti immobili di cui al **LOTTO B** fanno parte di un fabbricato condominiale denominato “*Condominio Griffone 1*” sito in Asti (AT), Via Gozzano nn.18, 20 e 24, Via Petrarca n.50, Via Boccaccio nn.11 e 13, c.f.: xxx (vedere documentazione fornita dall’amministratore pro tempore fascicolata con l’ALLEGATO N. B.9).



L’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) è il seguente:



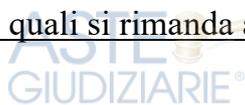
TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

sulla base dei documenti in atti

e di ulteriori accertamenti ipocatastali



presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Asti – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti risultano le formalità, per le quali si rimanda alla certificazione notarile sopra riportata.



Con riferimento al **LOTTO A**:

dagli accertamenti ipotecari effettuati sino alla data del 18/12/2023 contro XXX Xxx, non si sono rilevate ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli (vedere ALLEGATI N. A.13).





Con riferimento al LOTTO B:

dagli accertamenti ipotecari effettuati sino alla data del 18/12/2023 contro XXX Xxx, XXX Xxx, XXX Xxx, non si sono rilevate ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli (vedere ALLEGATI N. B.13.1, B.13.2 e B.13.3).

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la corretta identificazione dei beni sono state redatte le planimetrie di rilievo dei luoghi con chiara indicazione degli immobili oggetto d'indagine (vedere planimetrie di rilievo ALLEGATI NN. A.3.1, A.3.2, B.3.1, B.3.2 e B.3.3.); sono state acquisiti gli estratti della mappa del Catasto Terreni sul quale sono stati evidenziati i mappali del Comune di ASTI F.78 N.387 e F.78 N.2812 dove insistono i fabbricati condominiali nei quali sono ubicati gli immobili oggetto d'indagine (vedere estratti di mappa ALLEGATI N.A.8 e N.B.8); sono stati acquisiti gli elaborati planimetrici del Catasto Fabbricati (vedere ALLEGATI N.A.5 e B.5) e le planimetrie catastali delle unità immobiliari urbane censite al Catasto Fabbricati Comune di ASTI F.AT/78 N.387 Sub.8 (vedere planimetria catastale ALLEGATO N.A.7) e F.AT/78 N.2812 Sub.66, 130 e 131 (vedere planimetrie catastali ALLEGATO N.B.7).

PROVENIENZE

Per le provenienze si fa riferimento alla “CERTIFICAZIONE NOTARILE”

(ALLEGATO N.2) sopra citata.

Sono stati reperiti gli atti di provenienza ultraventennali degli immobili pignorati e fascicolati con:





per quanto riguarda gli immobili di cui al LOTTO A:

- ALLEGATO N. A.10 - rogito Not. Luigi CATTANEO del 23-06-1999
Rep.12499;
- ALLEGATO N. A.10.1 - rogito Not. Giorgio GILI del 21-06-2005
Rep.22251;

per quanto riguarda gli immobili di cui al LOTTO B:

- ALLEGATO N. B.10.1 - rogito Not. Sergio PINCA del 09-12-1976 Rep.
61331
- ALLEGATO N. B.10.2 - dichiarazione di successione N.10 Vol.2058 XXX
Xxx deceduto il 25-09-2008;

nonché l'atto di mutuo a rogito Not. Anna Maria PRIMA del 29-07-2013
Rep.86570 (ALLEGATO N. B.10.3) (ipoteca cancellata – vedere ALLEGATO
N. B.13.4);

sono stati altresì reperiti, tramite gli amministratori pro tempore di condominio,
i regolamenti di condominio (vedere ALLEGATI N. A.9 e N. B.9);

ai quali si rimanda per riferimenti ad eventuali patti e condizioni contenuti.





TERZO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

- 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.);*

RISPOSTA AL TERZO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

LOTTO A

APPARTAMENTO CON CANTINA PERTINENZIALE

Il compendio immobiliare è costituito dal seguente immobile sito in Asti (AT), Via Michelangelo Pittatore n.16:

alloggio al piano secondo e locale cantina al piano interrato facenti parte del fabbricato condominiale denominato “*Condominio PITTATORE*” sito in Asti (AT), Via Antica Certosa n.20, Via Pittatore n.16, c.f.: xxx (vedere documentazione fornita dall'amministratore pro tempore di condominio fascicolata con l'ALLEGATO N. A.9), avente accesso da Via Michelangelo Pittatore civico numero n.16 e precisamente con accesso dalla scala A, entrostante ad area



distinta in mappa in Catasto Terreni Comune di Asti al Foglio 78 con il map-pale 387 ente urbano, della superficie catastale di are sette centiare cinquanta (a. 7.50), così composti:

– **alloggio al piano secondo con ingresso dal civico n.16 di Via Michelangelo Pittatore:** ingresso, disimpegno, ripostiglio, n.2 camere, bagno, cucina, n.2 balconi (vedere ALLEGATO N. A3.1 - planimetria di rilievo piano secondo – e figura che segue),

cantina al piano interrato con ingresso dal civico n.16 di Via Michelangelo Pittatore: cantina (vedere ALLEGATO N. A3.2 - planimetria di rilievo piano interrato – e figura che segue),

censiti al Catasto Fabbricati Comune di ASTI **Foglio AT/78 particella 387 sub. 8**, cat. A/2, classe 2, di vani 3,5, (superficie catastale 75 mq escluse aree scoperte 73 mq) rendita di Euro 271,44, indirizzo: Via Michelangelo Pittatore n.16, piano S1 e 2; tra le coerenze:

l'alloggio: prospetto su cortile condominiale su due lati, Via Michelangelo Pittatore, alloggio Sub.7, vano scala salvo altri o variati (vedere planimetria di rilievo ALLEGATO N.A.3.1 ed elaborato planimetrico ALLEGATO N.A.5);

la cantina: corridoio condominiale Sub.25, cantina Sub.31, terrapieno lato Via Michelangelo Pittatore, cantina Sub.7 salvo altri o variati (vedere planimetria di rilievo ALLEGATO N.A.3.2 ed elaborato planimetrico ALLEGATO N.A.5);



PLANIMETRIA DI RILIEVO



ALLEGATO N. A.3.1

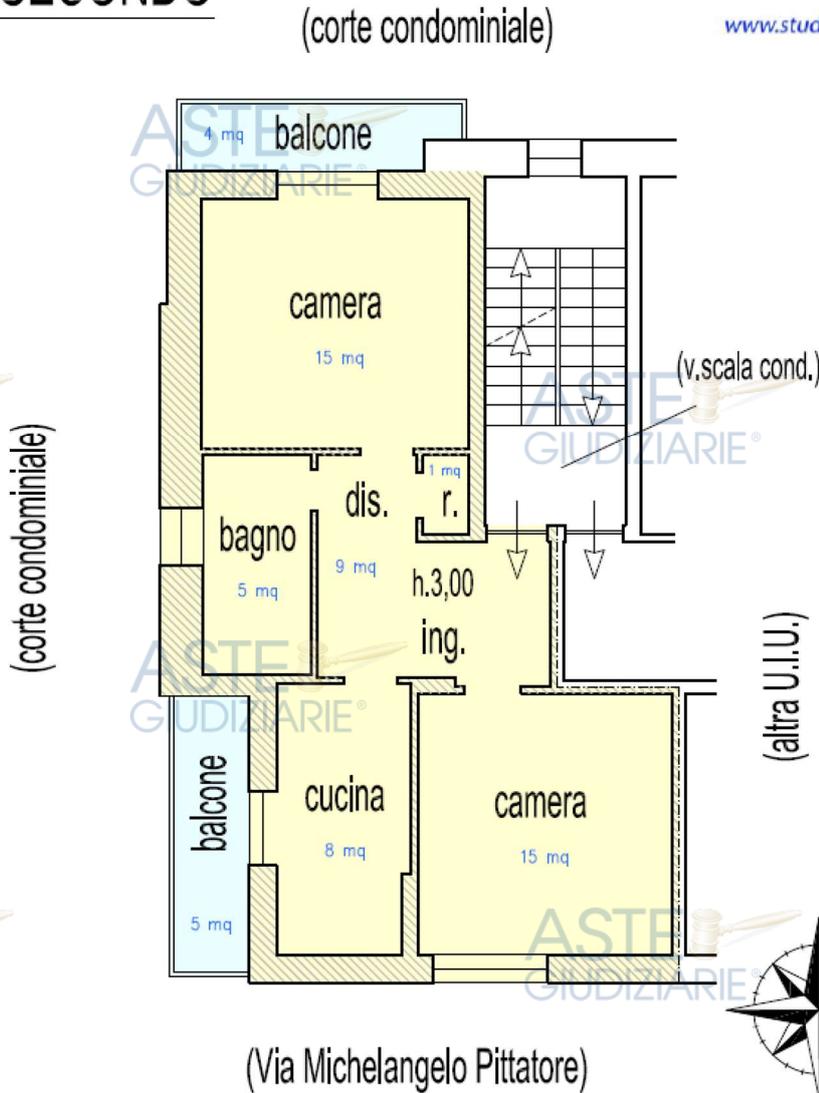
PIANO SECONDO

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

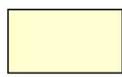
www.studiofantino.it

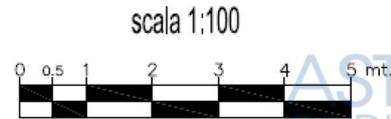


Asti; 19-11-2023



Superfici lorde di rilievo:

-  locali abitativi mq. 70
-  balconi mq. 10



Unità Immobiliare Urbana
censita al Catasto Fabbricati
Comune di ASTI F.AT/78 N.387 Sub.8

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 102/2022



sita in ASTI (AT)

Via Michelangelo Pittatore n.16

N.B.: Il presente documento non può essere utilizzato per altri scopi diversi da quelli oggetto della presente procedura





PLANIMETRIA DI RILIEVO

PIANO INTERRATO



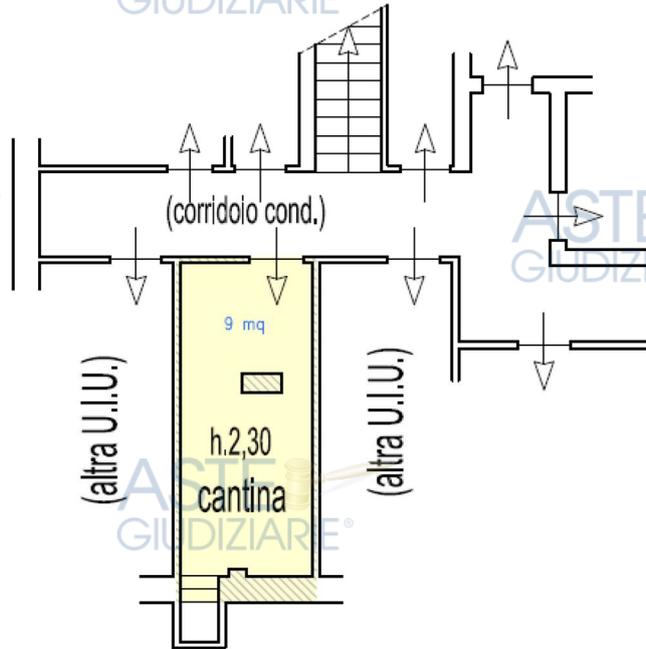
ALLEGATO N. A.3.2

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it



Asti; 19-11-2023



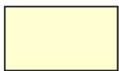
(Via Michelangelo Pittatore)



scala 1:100

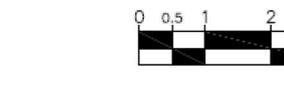


Superfici lorde di rilievo:



cantina

mq. 11



Unità Immobiliare Urbana
censita al Catasto Fabbricati
Comune di ASTI F.AT/78 N.387 Sub.8



Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 102/2022

N.B.: il presente documento non può essere utilizzato per altri scopi diversi da quelli oggetto della presente procedura

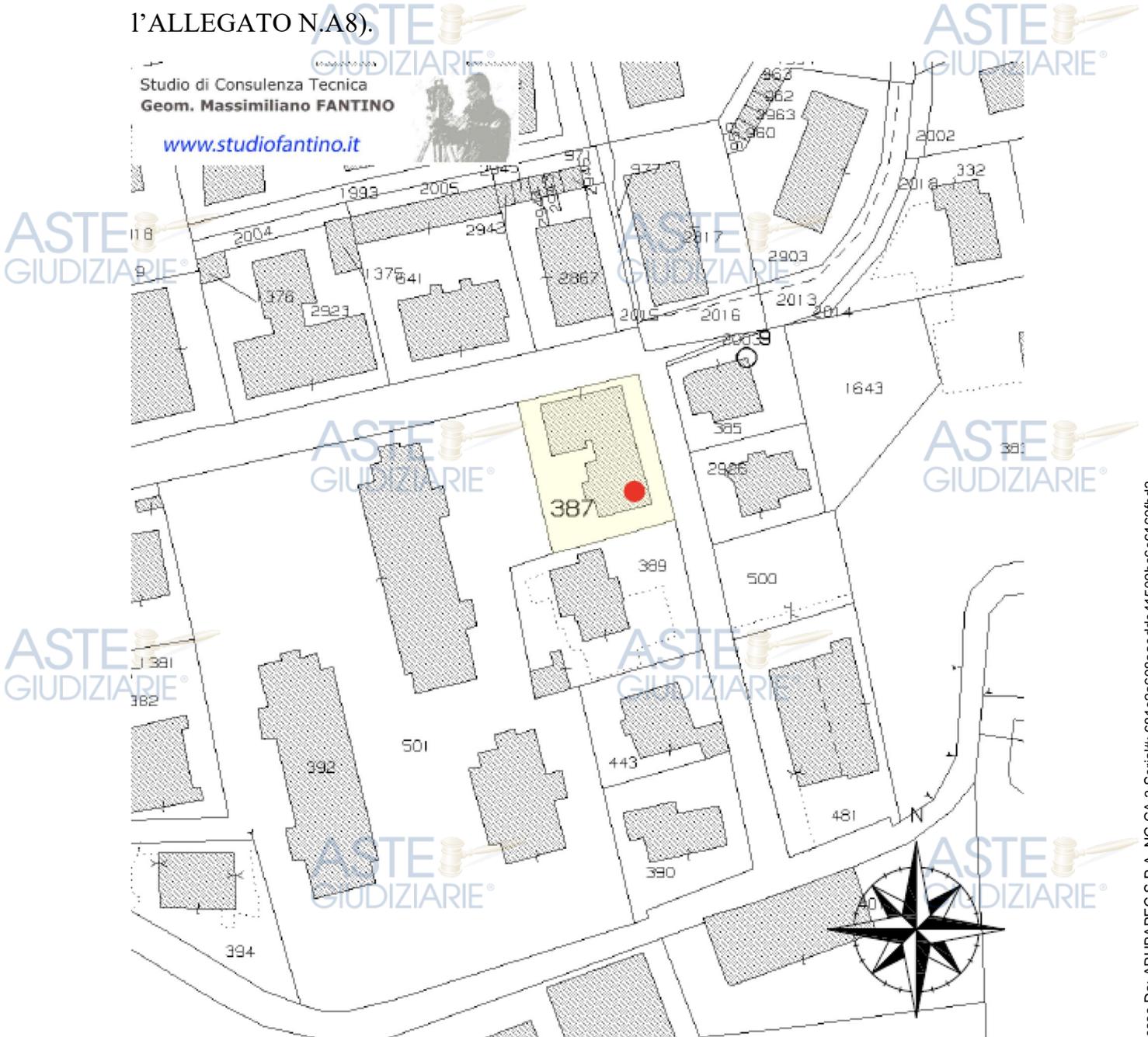


sita in ASTI (AT)
Via Michelangelo Pittatore n.16





Il fabbricato condominiale denominato “*Condominio PITTATORE*”, ove è ubicato il **LOTTO A**, risulta individuato in mappa al Catasto Terreni Comune di Asti F.78 N.387 (vedere estratto di mappa che segue riprodotto non in scala e l’ALLEGATO N.A8).



Il suddetto immobile di cui al **LOTTO A** risulta catastalmente intestato a (vedere ALLEGATO N.A.6):





- 1 XXX Xxx nata ad Asti (AT) il 28-03-1948 c.f.: XXX Usufrutto 1/2;
- 2 XXX Xxx nato a Nizza Monferrato (AT) il 21-02-1947 c.f.: XXX Usufrutto 1/2;
- 3 XXX Xxx nata ad Asti (AT) il 03-07-1974 c.f.: XXX Nuda proprietà 1/1.



Del suddetto immobile le caratteristiche sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta con l'ALLEGATO N.A.2 e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, visionabili consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con gli ALLEGATI N. A.3.1 e N. A.3.2 e con le figure riportate nelle pagine che precedono.

– **le caratteristiche interne ed esterne sono:**

come si può accertare dalla visione della documentazione fotografica, il compendio immobiliare in oggetto internamente risulta in **sufficiente stato**



di conservazione.

Esternamente l'intero fabbricato condominiale è in fase di ristrutturazione con la realizzazione di cappotto termico (vedere comunicazioni e documentazione fornita dell'amministratore pro tempore fascicolata con l'ALLEGATO N.A.9).

L'alloggio ha un'ottima esposizione e risulta molto ben illuminato.



Durante l'inizio delle operazioni peritali (vedere ALLEGATO N.A.1) è stato dichiarato:

La Signora Xxx XXX dichiara quanto segue:





“Io sottoscritta, Xxx XXX,



....

Con riferimento all’immobile oggetto di pignoramento, appartamento sito in Asti (AT) Via Pittatore n.16, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti F.AT/78 N.387 Sub. 8:

- è utilizzato dalla sottoscritta e da mia figlia Xxx XXX nata ad Asti il 14-11-2001 (i miei genitori XXX Xxx e XXX Xxx sono entrambi usufruttuari ma non occupano l’immobile),*
- per il riscaldamento si provvede tramite termosifoni alimentati da acqua calda prodotta da caldaia centralizzata condominiale,*
- risulta avere allacciamenti alle reti idriche, gas metano (al servizio del piano cottura) ed elettriche. Per la produzione dell’acqua calda sanitaria si provvede tramite boiler elettrico installato nel bagno,*
- ha il sistema di smaltimento delle acque reflue tramite gli scarichi condominiali che sono collegati alla pubblica fognatura,*
- sempre detto immobile da quando è stato acquistato non è mai stato modificato e pertanto soggetto a pratiche edilizie.*

L’immobile oggetto di indagine, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti F.AT/78 N.387 Sub. 8, attualmente non è oggetto di altri procedimenti giudiziari (cause civili / contenziosi civili) oltre al pignoramento oggetto della presente procedura esecutiva ed è libero da contratti di locazione. ...”

La porta d’ingresso dell’abitazione risulta blindata, le porte interne sono in





legno tamburato con vetri, i serramenti esterni sono in legno con doppi vetri e sono presenti avvolgibili in materiale plastico di colore bianco. I pavimenti interni dell'abitazione sono in piastrelle di ceramica di ottima fattura.

Esternamente il fabbricato risulta rivestito con piastrelle di pregio.

La cantina, alla quale si accede dal corridoio condominiale, ha pavimento in cls e porta d'ingresso in metallo.

Come chiaramente riscontrabile dal rilievo fotografico, le parti comuni condominiali hanno ottime finiture. Il fabbricato condominiale non è dotato di ascensore.

Le superfici interne (calpestabili) dei diversi locali degli immobili oggetto di pignoramento risultano dagli elaborati grafici di rilievo prodotti dal C.T.U. con gli ALLEGATI NN.A.3.1 e A.3.2:

appartamento piano secondo:

✓ ingresso/disimpegno:	mq	9;
✓ ripostiglio:	mq	1;
✓ bagno:	mq	5;
✓ camera:	mq	15;
✓ camera:	mq	15;
✓ cucina:	mq	8;
✓ balcone:	mq	4;
✓ balcone:	mq	5;

piano interrato:

✓ cantina:	mq	9.
------------	----	----

Dalla comunicazione dell'amministratore pro-tempore (vedere ALLEGATO N. A9) l'unità immobiliare oggetto d'indagine risulta avere il





seguente valore millesimale dei diritti di comproprietà sulle parti comuni:



“L’unità immobiliare sub. 8 presenta 47 millesimi”





LOTTO B



APPARTAMENTO CON BOX AUTO E CANTINA PERTINENZIALE

**Il compendio immobiliare è costituito dai seguenti immobili siti in ASTI
(AT) Via Guido Gozzano n.24 e n.20:**

alloggio al piano primo ed autorimessa e locale cantina al piano interrato

facenti parte del fabbricato condominiale denominato “*Condominio Griffone I*” sito in Asti (AT), Via Gozzano nn.18, 20 e 24, Via Petrarca n.50, Via Boccaccio nn.11 e 13, c.f.: xxx (vedere documentazione fornita dall’amministratore pro tempore di condominio fascicolata con l’ALLEGATO N. B.9), entrostante ad area distinta in mappa in Catasto Terreni al Foglio 78 con il mappale 2812 ente urbano, della superficie catastale di are trentotto centiare zero (a. 38.00), così composti:

– **alloggio al piano primo con ingresso dal civico n.24 di Via Guido**

Gozzano: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, n.2 camere, n.2 balconi (vedere ALLEGATO N. B.3.1 - planimetria di rilievo piano primo – e figura che segue);

censito al Catasto Fabbricati Comune di ASTI **Foglio AT/78 particella 2812 sub. 130**, cat. A/2, classe 3, di vani 4,5, (superficie catastale 97 mq escluse aree scoperte 90 mq) rendita di Euro 418,33, indirizzo: Via Guido Gozzano n.24, piano 1; tra le coerenze: prospetto su Via Francesco Petrarca, Via Guido Gozzano, altra U.I.U. interno 5, vano scala C condominiale, altra U.I.U. interno 6 salvo altri o variati (vedere planimetria di rilievo ALLEGATO N.B.3.1 e fig. che segue).





PLANIMETRIA DI RILIEVO

PIANO PRIMO

(altra U.I.U.)
interno 6

ALLEGATO N. B.3.1

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

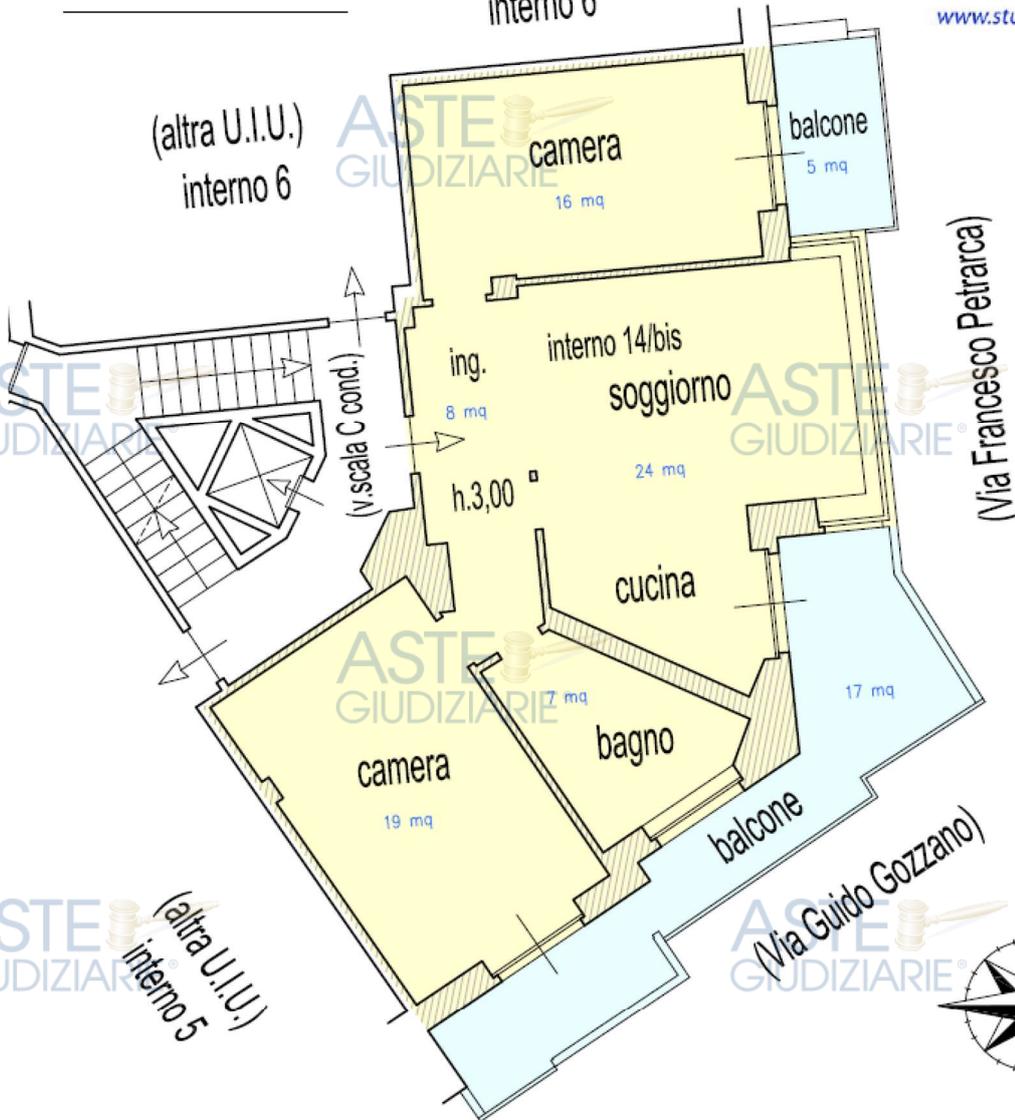
www.studiofantino.it



Asti, 19-11-2023



(altra U.I.U.)
interno 6



(altra U.I.U.)
interno 5



scala 1:100



Superfici lorde di rilievo:

 locali abitativi mq. 90

 balconi mq. 23

Unità Immobiliare Urbana
censita al Catasto Fabbricati
Comune di ASTI F.AT/78 N.2812 Sub.130



Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 102/2022

N.B.: il presente documento non può essere utilizzato per altri scopi diversi da quelli oggetto della presente procedura



sita in ASTI (AT)

Via Guido Gozzano n.24





cantina al piano interrato con ingresso dal civico n.24 di Via Guido

Gozzano: cantina (vedere ALLEGATO N. B.3.2 - planimetria di rilievo piano interrato – e figura che segue),

censita al Catasto Fabbricati Comune di ASTI **Foglio AT/78 particella**

2812 sub. 131, cat. C/2, classe 1, di mq 6, (superficie catastale 7 mq)

rendita di Euro 10,85, indirizzo: Via Guido Gozzano n.24, piano S1; tra

le coerenze: corridoio condominiale, altra U.I.U. interno 21, terrapieno

lato Via Guido Gozzano, rampa condominiale, altra U.I.U. interno 19

salvo altri o variati (vedere planimetria di rilievo ALLEGATO N.B.3.2

e fig. che segue).





PLANIMETRIA DI RILIEVO

PIANO INTERRATO



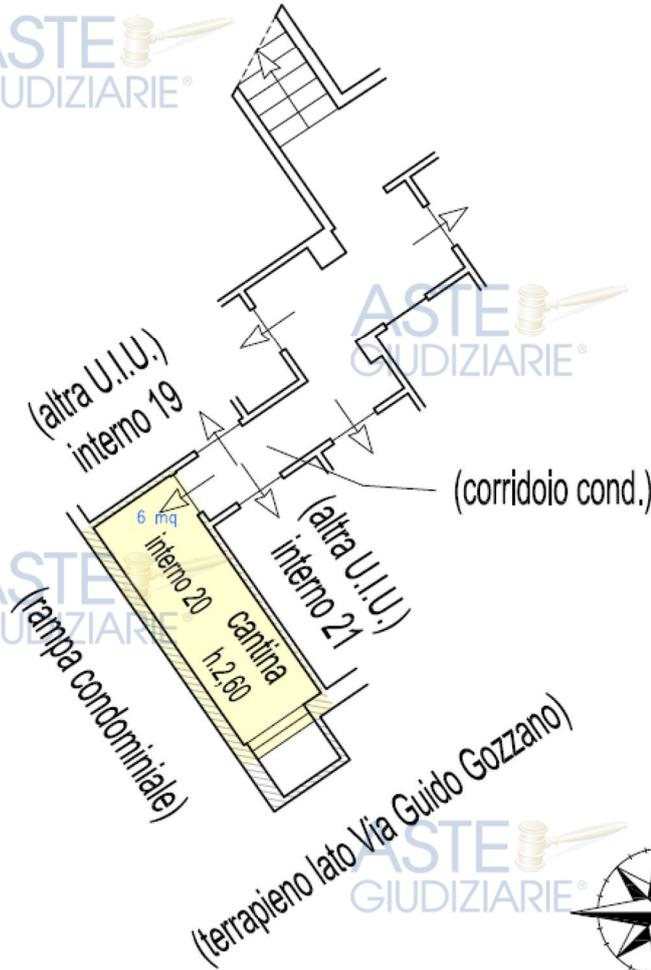
ALLEGATO N. B.3.2

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

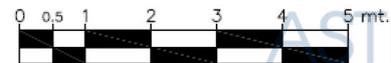
www.studiofantino.it



Asti, 19-11-2023



scala 1:100



Superfici lorde di rilievo:



cantina

mq. 7



Unità Immobiliare Urbana
censita al Catasto Fabbricati
Comune di ASTI F.AT/78 N.2812 Sub.131

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 102/2022

N.B.: il presente documento non può essere utilizzato per altri scopi diversi da quelli oggetto della presente procedura



sita in ASTI (AT)
Via Guido Gozzano n.24





box auto al piano interrato con ingresso dal civico n.22 di Via Guido

Gozzano: cantina (vedere ALLEGATO N. B.3.3 - planimetria di rilievo piano interrato – e figura che segue),

censito al Catasto Fabbricati Comune di ASTI **Foglio AT/78 particella**

2812 sub. 131, cat. C/2, classe 1, di mq 6, (superficie catastale 7 mq)

rendita di Euro 10,85, indirizzo: Via Guido Gozzano n.24, piano S1; tra

le coerenze: corridoio condominiale, altra U.I.U. interno 21, terrapieno

lato Via Guido Gozzano, rampa condominiale, altra U.I.U. interno 19

salvo altri o variati (vedere planimetria di rilievo ALLEGATO N.B.3.2

e fig. che segue).





PLANIMETRIA DI RILIEVO

PIANO INTERRATO



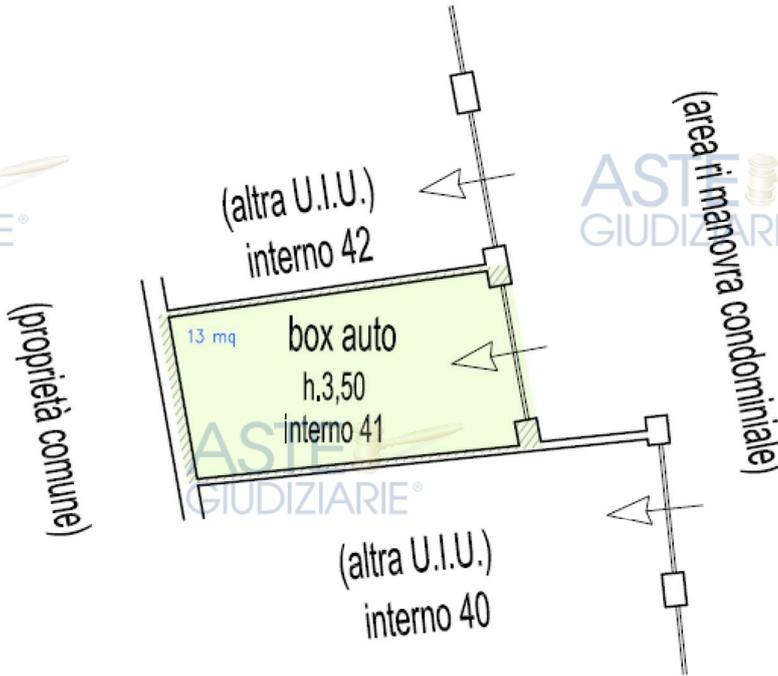
ALLEGATO N. **B.3.3**

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

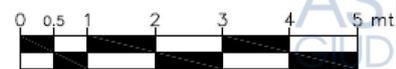
www.studiofantino.it



Asti, 19-11-2023



scala 1:100



Superfici lorde di rilievo:



box auto

mq. 14



Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 102/2022

N.B.: il presente documento non può essere utilizzato per altri scopi diversi da quelli oggetto della presente procedura



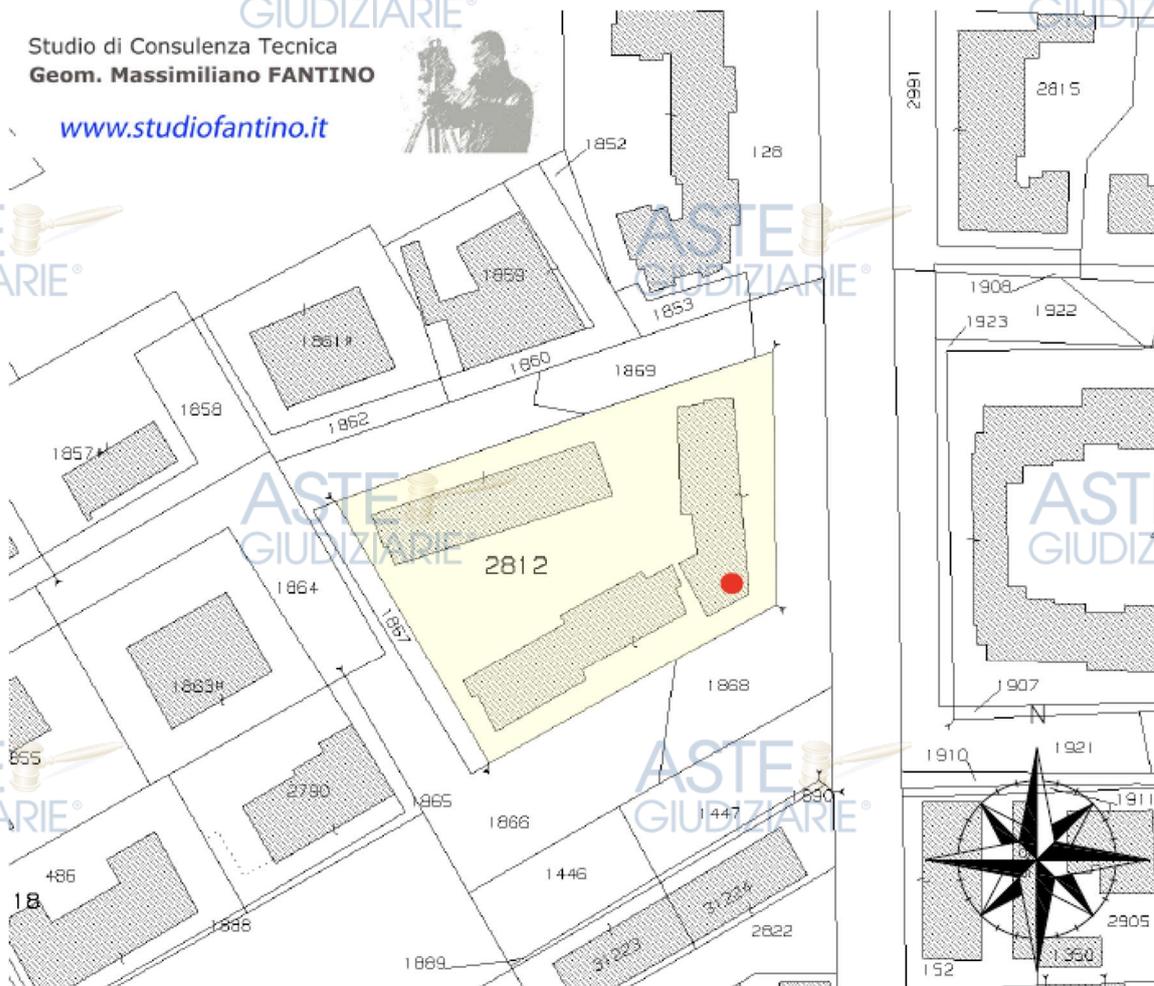
Unità Immobiliare Urbana
censita al Catasto Fabbricati
Comune di ASTI F.AT/78 N.2812 Sub.66

sita in ASTI (AT)
Via Guido Gozzano n.22





Il fabbricato condominiale denominato “*Condominio Griffone 1*”, ove è ubicato il **LOTTO B**, risulta individuato in mappa al Catasto Terreni Comune di Asti F.78 N.2812 (vedere estratto di mappa che segue riprodotto non in scala e l’ALLEGATO N.B8).



I suddetti immobili di cui al **LOTTO B** risultano catastalmente intestati a (vedere ALLEGATI N.B.6.1, N.B.6.2 e N.B.6.3):

- 1 XXX Xxx nato ad Asti (AT) il 01-01-1969 c.f.: XXX Proprietà 1/6;
- 2 XXX Xxx nato ad Asti (AT) il 11/02/1964 c.f.: XXX Proprietà 1/6;





3 XXX Xxx nata a Cava De' Tirreni (SA) il 08-12-1932 c.f.: XXX Proprietà 4/6.

Dei suddetti immobili le caratteristiche sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta con l'ALLEGATO N.B.2 e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, visionabili consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con gli ALLEGATI NN.B.3.1, B.3.2 e B.3.3 e con le figure riportate nelle pagine che precedono.

le caratteristiche interne ed esterne sono:

come si può accertare dalla visione della documentazione fotografica, il compendio immobiliare in oggetto internamente risulta in **sufficiente stato di conservazione.**

L'alloggio ha un'ottima esposizione e risulta molto ben illuminato.

Durante l'inizio delle operazioni peritali (vedere ALLEGATO N.B.1) è stato dichiarato:

Il Sig. Xxx XXX dichiara quanto segue:

“Io sottoscritto, Xxx XXX,

...

Con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento, appartamento sito in Asti (AT) Via Gozzano n.24, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti F.AT/78 N.2812 Sub.19, box auto sito in Asti (AT) Via Gozzano n.24, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti F.AT/78 N.2812 Sub.66 si dichiara altresì:





- *l'appartamento è utilizzato da mia madre Xxx XXX,*
- *per il riscaldamento si provvede tramite termosifoni alimentati da acqua calda prodotta da caldaia centralizzata condominiale,*
- *risulta avere allacciamenti alle reti idriche, gas metano (al servizio del piano cottura) ed elettriche. Per la produzione dell'acqua calda sanitaria si provvede tramite impianto di riscaldamento condominiale,*
- *ha il sistema di smaltimento delle acque reflue tramite gli scarichi condominiali che sono collegati alla pubblica fognatura,*
- *il box auto è utilizzato da me, da mio fratello, Xxx XXX e da mia madre Xxx XXX,*
- *l'appartamento nei primi anni duemila è stato oggetto di modifiche interne.*

Gli immobili oggetto di indagine, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Asti F.AT/78 N.2812 Sub.19 e Sub.66, attualmente non sono oggetto di altri procedimenti giudiziari (cause civili / contenziosi civili) oltre al pignoramento oggetto della presente procedura esecutiva e sono liberi da contratti di locazione. ...”

La porta d'ingresso dell'abitazione risulta blindata, le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in legno con vetri e sono presenti avvolgibili in materiale plastico di colore bianco. I pavimenti interni dell'abitazione sono in piastrelle di ceramica e moquette. Esternamente il fabbricato risulta rivestito in paramano.

La cantina, alla quale si accede dal corridoio condominiale, ha pavimento





in cls e porta d'ingresso in metallo.



Il box auto, al quale si accede dall'area di manovra condominiale, ha pavimento in cls e porta d'ingresso basculante in metallo.

Come chiaramente riscontrabile dal rilievo fotografico, le parti comuni condominiali hanno sufficienti finiture. Il fabbricato condominiale è dotato di ascensore.



Le superfici interne (calpestabili) dei diversi locali degli immobili oggetto di pignoramento risultano dagli elaborati grafici di rilievo prodotti dal C.T.U. con gli ALLEGATI NN.B.3.1, B.3.2 e B.3.3:



appartamento piano primo:

✓ ingresso:	mq	8;
✓ soggiorno/cucina:	mq	24;
✓ bagno:	mq	7;
✓ camera:	mq	16;
✓ camera:	mq	19;
✓ balcone:	mq	17;
✓ balcone:	mq	5;



piano interrato:

✓ cantina:	mq	6;
✓ box auto:	mq	13.



Dal rogito Not. Sergio PINCA del 09-12-1976 Rep. 61331 (vedere ALLEGATO N. B.10.1) le unità immobiliari oggetto d'indagine risultano avere il seguente valori millesimali dei diritti di comproprietà sulle parti



comuni:



“d) - quota di comproprietà pari a 12,36/1000 per l'alloggio e cantina e





1,42/1000 per il garage e pertanto in totale pari a 13,78/1000 (millesimi tredici e settantotto) sulle parti comuni di cui sopra”.



ASTE
GIUDIZIARIE

QUARTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

- 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;*

RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

Dalle indagini espletate presso gli uffici dei Servizi Demografici del Comune di Asti (AT) (vedere ALLEGATO N.3), risulta che:

“CITTÀ DI ASTI

Settore Ragioneria Bilancio Tributi e Servizi Demografici

Servizio Servizi Demografici

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

il giorno trenta del mese di giugno dell'anno duemilaquattordici

in ASTI (AT)

hanno contratto matrimonio:

XXX XXX

nato il 11/02/1964 (1964/188/IA) ad Asti (AT)

residente in ASTI (AT)

XXX XXX

nata il 30/04/1973 (1973/71/IA) a CANELLI (AT)



residente in ASTI (AT)



come risulta dall'atto Nr. 29 - Parte II - Serie A - Anno 2014 - Comune ASTI
(AT)

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 09/06/2022 R.G. n.
1366/2022, è stata omologata la **separazione consensuale** fra i coniugi di cui
all'atto di matrimonio controscritto. Asti, 23/06/2022. L'Ufficiale dello Stato
Civile F.to xxx

Esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 7, comma 5", della legge 29 dicem-
bre 1990, n° 405.



Asti, 07/09/2023

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE ...”



-----*-----



CITTA' DI ASTI

SETTORE RAGIONERIA TRIBUTI E SERVIZI DEMOGRAFICI

UFFICIO STATO CIVILE



ASTI, 07/09/2023

Gent.mo Geometra

MASSIMILIANO FANTINO



Oggetto: RISPOSTA richiesta atto di matrimonio di:

A riscontro della richiesta in oggetto, dalla consultazione dei nostri archivi





non risultano atti di matrimonio in questo Comune a nome di:

- 1 - XXX Xxx nato ad Asti (AT) il 01/01/1969 XXX RISULTA CELIBE
 - 2 - XXX Xxx nata a CAVA DE' TIRRENI (SA) il 08/12/1932 XXX - vedova -
MATRIMONIO celebrato nel comune di PINEROLO (atto n. 5/1958 IIA)
 - 3 - XXX Xxx nata ad Asti (AT) il 28/03/1948 XXX (Usufrutto) - MATRIMONIO
celebrato nel comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (atto n. 33/1970 IIA)
 - 4 - XXX Xxx nato a NIZZA MONFERRATO (AT) il 21/10/1947 XXX (Usu-
frutto) MATRIMONIO celebrato nel comune di COSTIGLIOLE D'ASTI
(atto n. 33/1970 IIA)
 - 5 - XXX Xxx nata ad Asti (AT) il 03/07/1974 XXX RISULTA NUBILE
- L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE ...”

COMUNE DI COSTIGLIOLE D'ASTI

Provincia di Asti

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAL REGISTRO

ATTI DI MATRIMONIO

Anno 1970 Parte II Serie A N. 33

Si certifica che dai registri degli atti di MATRIMONIO esistenti presso questo

Comune risulta che:

Il giorno **DODICI** del mese di **SETTEMBRE** dell'anno

MILLENOVECENTOSETTANTA

alle ore **nove e minuti trenta**

nel comune di **COSTIGLIOLE D'ASTI**



sono stati uniti in Matrimonio:



XXX XXX XXX XXX nato in **NIZZA MONFERRATO 21/02/1947** residente

in **ASTI**,

cittadinanza **ITALIANA**

e



XXX XXX XXX XXX nata in **ASTI 28/03/1948** residente in **ASTI**, cittadinanza

ITALIANA



ANNOTAZIONI MARGINALI

Nessuna annotazione

Si rilascia in carta libera per gli usi consentiti.

COSTIGLIOLE D'ASTI, li 27 novembre 2023

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE ..”



-----*-----



QUINTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

- 5) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
- a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
 - c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'esatta ed univoca identificazione degli immobili pignorati.

Dell'immobile di cui al **LOTTO A** risulta pignorata la **nuda proprietà dell'intero** (la Signora XXX Xxx nata ad Asti (AT) il 28-03-1948 c.f.: XXX ed il Signor XXX Xxx nato a Nizza Monferrato (AT) il 21-02-1947 c.f.: XXX risultano usufruttuari per 1/2 ciascuno);



gli immobili di cui al **LOTTO B** risultano pignorati per intero (vedere atto di pignoramento depositato nel PCT).





SESTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

- 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;*



RISPOSTA AL SESTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

Dopo gli opportuni accertamenti e rilievi, è risultato necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale degli appartamenti.

Le pratiche di variazione / aggiornamento catastale sono state fascicolate con gli ALLEGATI N.A.4 e N.B.4.



Si fa notare che, per l'appartamento e la cantina situati in Asti (AT) in Via Guido Gozzano n. 24, di cui al **LOTTO B**, ai sensi della nota Prot. 223119 del 04/06/2020 e delle precisazioni del 07/10/2020 AGEDP.AT 23088, è stato necessario censire la cantina autonomamente nella categoria C/2. Questo a causa della mancanza di comunicazione diretta con l'appartamento, in quanto è stata utilizzata la causale "Divisione, diversa distribuzione spazi interni". Ciò ha anche comportato l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni agli atti del Catasto Fabbricati dell'intero condominio.

-----*-----



SETTIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

7) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

RISPOSTA AL SETTIMO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

Dalle indagini urbanistiche effettuate nell'ambito delle operazioni peritali presso il Comune di ASTI (AT) è emerso che:

– il fabbricato condominiale denominato “*Condominio PITTATORE*” sito in Asti (AT), Via Antica Certosa n.20, Via Pittatore n.16, individuato in mappa al Catasto Terreni Comune di Asti F.78 N.387, ove è ubicato il

LOTTO A,

– il fabbricato condominiale denominato “*Condominio Griffone 1*” sito in Asti (AT), Via Gozzano nn.18, 20 e 24, Via Petrarca n.50, Via Boccaccio nn.11 e 13, individuato in mappa al Catasto Terreni Comune di Asti F.78 N. 2812, ove è ubicato il **LOTTO B,**

ricadono in area con destinazione urbanistica:

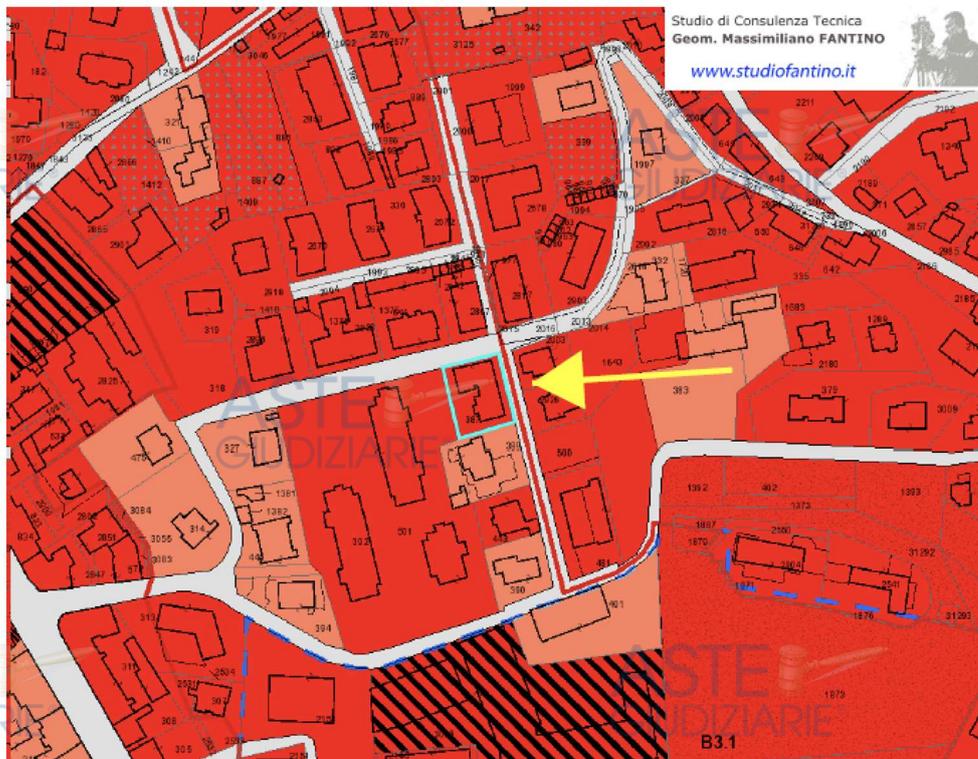
Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - B3.1 - Art.

18 N.T.A. (vedere figure che seguono):



Informazioni

- **Cartografia catastale**
- **Terreni**
 - ASTI Sez. A Foglio 78 Num. 387
 - Sup. catastale mq. 750
- **Fabbricati**
 - Sez. A Foglio 78 Num. 387
- **Strumenti urbanistici**
 - **Piano Regolatore Generale Comunale**
 - **Destinazioni Urbanistiche**
 - Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - B3.1 - Art.18
 - **Classi di Sintesi**
 - CLASSE_2C - Aree di pianura con sottosuolo caratterizzato da mediocri proprietà geomeccaniche e/o aree caratterizzate da diffusa superficialità della falda - Art.11
 - **Acustica**
 - ACUSTICA_2 - Classificazione Acustica: 2
 - **Centro Abitato**
 - CENTRO ABITATO_CENTRO URBANO ASTI - Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992
 - Centro Urbano



Informazioni

- **Cartografia catastale**
- **Terreni**
 - ASTI Sez. A Foglio 78 Num. 2812
Sup. catastale mq. 3800
- **Fabbricati**
 - Sez. A Foglio 78 Num. 2812
- **Strumenti urbanistici**
 - **Piano Regolatore Generale Comunale**
 - **Destinazioni Urbanistiche**
 - Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - B3.1 - Art.18
 - **Classi di Sintesi**
 - CLASSE_1 - CLASSE_1- porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. - Art.11
 - **Acustica**
 - ACUSTICA_2 - Classificazione Acustica: 2
 - **Centro Abitato**
 - CENTRO ABITATO_CENTRO URBANO ASTI - Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992
 - Centro Urbano



OTTAVO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

- 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; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

RISPOSTA ALL'OTTAVO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:



Con riferimento al [LOTTO A](#):

dalle indagini urbanistiche effettuate nell'ambito delle operazioni peritali presso gli archivi del Comune di ASTI (AT) è emerso che il fabbricato condominiale/le unità immobiliari oggetto di pignoramento di cui al [LOTTO A](#), sono state oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- 1 - Permesso d'esecuzione lavori N.901 del 04-10-1960 (vedere ALLEGATO N.A12.1);
- 2 - Permesso d'esecuzione lavori N.1264 del 24-11-1961 (vedere ALLEGATO N.A12.2);
- 3 - Permesso d'esecuzione lavori N.1054 del 14-09-1982 (vedere ALLEGATO N.A12.3);
- 4 - DIA N.1282 del 03-07-2000 prot.28222 del 03-07-2000 (vedere ALLEGATO N.A.12.4);
- 5 - CILA N.1356 del 14-10-2015 prot.90701 del 14-10-2015 (vedere ALLEGATO N.A.12.5);
- 6 - CILA Superbonus 110% n.1239 del 30-06-2021 (vedere ALLEGATO N.A.12.6);
- 7 - Permesso di Costruire in sanatoria N.87 del 02-11-2022 (vedere ALLEGATO N.A.12.7);
- 8 - CILA-SUPERBONUS N.2148-2023 prot.154697 del 26-12-2023 (vedere ALLEGATO N.A.12.8).

Nell'ambito delle indagini effettuate è stato rinvenuto il certificato di agibilità: Permesso di abitazione N.1553 Prot.1962 N.64 (vedere ALLEGATO N.A.15).





L'esponente C.T.U., avendo:

- acquisito i titoli abilitativi e visionati i relativi elaborati progettuali del compendio immobiliare oggetto della presente Consulenza Tecnica,
- rilevato topograficamente e fotograficamente la reale situazione dei luoghi (vedere planimetrie di rilievo ALLEGATI N. A.3.1 e N. A.3.2, vedere rilievo fotografico ALLEGATO N. A.2),

con la scorta dei suddetti elementi in data 09-01-2024, si confrontava con l'Arch. Xxx dell'Ufficio Vigilanza e tutela incolumità pubblica e privata del Comune di Asti, che con spirito collaborativo e professionalità, riscontrava e condivideva con l'esponente C.T.U. le difformità urbanistiche sugli immobili de quo di seguito sinteticamente elencate, e condivideva altresì le procedure da adottare per le opportune sanatorie:

IRREGOLARITÀ URBANISTICHE ACCERTATE:

Nell'appartamento e nel balcone lato Ovest (lato cortile) sono state rilevate imprecisioni grafiche con buona probabilità derivanti da rilievi topografici eseguiti in modo non preciso. Inoltre, è stata rilevata l'eliminazione di una porta tra il locale ingresso ed il disimpegno.

Confrontando specificamente quanto rappresentato nella tavola 3 (il piano scantinato) del Permesso di Costruire in sanatoria N.87 del 02-11-2022 con lo stato attuale, è stato riscontrato che nella cantina di pertinenza dell'appartamento vi sono chiare imprecisioni grafiche di rappresentazione, anch'esse derivanti da un rilievo impreciso. Inoltre, nella pratica di sanatoria non è stata indicata la bocca di lupo della cantina, ed è stato dimenticato di rappresentare



un pilastro dell'originario fabbricato collocato al centro della stessa cantina. Si evidenzia che le opere in conglomerato cementizio armato sono state regolarmente collaudate il 05-09-1962 (vedere ALLEGATO N.A.14).

Dalla lettura del Permesso di Costruire in sanatoria N.87 del 02-11-2022 (vedere ALLEGATO N.A12.7) risulta: ... *visto il collaudo datato 05-09-1962 e successiva autorizzazione prefettizia all'uso dell'immobile datato 26-09-1962 nonché la denuncia strutturale tardiva presentata in data 11/04/2021 prot. gen. n. 37342A - ac n. 80*".

PROCEDURE DA ADOTTARE PER LE OPPORTUNE SANATORIE:

premesso che,

- solo dopo la redazione e presentazione di specifiche pratiche ed il ritiro di un titolo abilitativo in sanatoria (**attività tecnica non richiesta e non di competenza del sottoscritto C.T.U.**) vi può essere la certezza in ordine all'effettivo ottenimento dello stesso ed ai relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri, costi di costruzione, spese tecniche ecc...,
- le procedure e le normative (e di conseguenza anche le sanzioni ed i costi correlati), all'atto della presentazione delle pratiche di sanatoria potrebbero essere nel frattempo variate rispetto a quelle attualmente ipotizzate,

di seguito vengono ipotizzate, le procedure ed i costi di massima per sanare le difformità accertate (N.B.: prudenzialmente non vengono considerate eventuali tolleranze costruttive, perché in sede di presentazione delle pratiche

di sanatoria le medesime potrebbero non essere riconosciute come tali dai tecnici dell'Ufficio urbanistica del Comune di Asti):

per le difformità riguardanti le modifiche interne all'appartamento, si ritiene sia possibile ottenere sanatoria ai sensi dell'Art. 6-bis DPR 380/01 la cui sanzione sarà verosimilmente pari a: € 1.000,00

per le difformità riscontrate nella cantina pertinenziale dell'appartamento, si ritiene sia possibile ottenere sanatoria ai sensi dell'Art. 37 DPR 380/01 la cui sanzione sarà verosimilmente pari a: € 516,00

Oltre alla sanzione sopra indicata occorrerà aggiungere ancora i diritti e bolli, da versare agli uffici competenti e le spese per tutte le pratiche professionali, compresi oneri di legge, il tutto stimato complessivamente di massima, compresa IVA, in € 3.500,00

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Il totale generale dei costi per sanzioni (ipotizzate di massima), diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, compresi oneri di legge, salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione e presentazione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo (esclusi gli eventuali importi relativi a sanzioni e altri costi attualmente non quantificabili, che comunque saranno a carico dell'aggiudicatario, inclusi i costi/sanzioni derivanti da eventuali regolarizzazioni condominiali e qualsiasi altra spesa connessa alla ristrutturazione edilizia

ed alla riqualificazione energetica nel contesto del Superbonus 110%, compresa la pratica correlata. Tutti i costi, riferibili al condominio, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario in proporzione alle quote millesimali di competenza), viene **quantificato di massima ed arrotondato a circa:**

€ 5.000,00

Rimane sottinteso e si ribadisce ancora che gli importi sono di massima, e potranno pertanto variare in più od in meno, in quanto, come già riferito, solo dopo il ritiro di un titolo abilitativo in sanatoria ottenuto previa redazione e presentazione di specifica pratica, e solo dopo l'esecuzione di un progetto esecutivo (**attività tecniche non richieste e non di competenza del sottoscritto C.T.U.**), vi può essere la certezza in ordine all'effettivo ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria ed ai relativi ed esatti oneri economici e quant'altro qui non previsto.

Stante quanto sopra relazionato, sarà comunque onere dell'aggiudicatario ed a propria responsabilità, effettuare le più opportune indagini (anche prima di aggiudicarsi il bene immobile) per verificare eventuali maggiori costi e/o quant'altro non previsto nel presente documento o interpretato in forma diversa a cui dovrà far fronte.

Tenuto conto delle irregolarità edilizie riscontrate negli immobili oggetto della presente, e di quanto sopra relazionato, si fa rilevare che l'aggiudicatario potrà procedere alla richiesta di sanatoria sulla base dei disposti del Testo Unico in materia edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 del 06 giugno 2001 ed in particolare ai sensi dell'Art. 46 Comma 5 che prevede che *"L'aggiudicatario, qualora*



l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria”.



Con riferimento al **LOTTO B**:

dalle indagini urbanistiche effettuate nell'ambito delle operazioni peritali presso gli archivi del Comune di ASTI (AT) è emerso che il fabbricato condominiale/le unità immobiliari oggetto di pignoramento di cui al **LOTTO B**, sono state oggetto dei seguenti titoli abilitativi/certificati:

- 1 - Permesso d'esecuzione lavori N.703 del 24-11-1970 (vedere ALLEGATO N.B12.1);
- 2 - Permesso d'esecuzione lavori N.281 del 01-06-1971 (vedere ALLEGATO N.B12.2);
- 3 - Permesso d'esecuzione lavori N.434 del 19-07-1972 (vedere ALLEGATO N.B12.3);
- 4 - Concessione Edilizia n.413 del 22-12-1981 (vedere ALLEGATO N.B.12.4);
- 5 - C.E. in sanatoria N.1800 del 22-11-1991 (Concono Edilizio N.5553-1985) (vedere ALLEGATO N.B12.5);
- 6 – comunicazione per opere interne AC N.1561 del 04-08-2000 prot.33748 del 04-08-2000 (vedere ALLEGATO N.B12.6);
- 7 - DIA N.308 del 04-03-2005 prot.24965 del 04-03-2005 (vedere ALLEGATO N.B12.7);



8 - Attività edilizia libera AC N.1869 del 01-12-2010 prot.102001 del 01-12-2010 (vedere ALLEGATO N.B12.8);

9 - SCIA N.668 del 19-05-2017 prot. 47659 del 19-05-2017 (vedere ALLEGATO N.B12.9);

10 -SCIA N.55 del 22-01-2019 prot. 7406 del 22-01-2019 (vedere ALLEGATO N.B12.10);

14 - Permesso di abitazione N.2741 Prot. 1973 N.97 del 19-12-1973 (agli effetti igienici sanitari) (vedere ALLEGATO N.B14).

L'esponente C.T.U., avendo:

- acquisito i titoli abilitativi e visionati i relativi elaborati progettuali del compendio immobiliare oggetto della presente Consulenza Tecnica,
- rilevato topograficamente e fotograficamente la reale situazione dei luoghi (vedere planimetrie di rilievo ALLEGATI N. B.3.1, N. B.3.2 e N. B.3.3, vedere rilievo fotografico ALLEGATO N. B.2),

con la scorta dei suddetti elementi in data 09-01-2024, si confrontava con l'Arch. Xxx dell'Ufficio Vigilanza e tutela incolumità pubblica e privata del Comune di Asti, che con spirito collaborativo e professionalità, riscontrava e condivideva con l'esponente C.T.U. le difformità urbanistiche sugli immobili de quo di seguito sinteticamente elencate, e condivideva altresì le procedure da adottare per le opportune sanatorie:

IRREGOLARITÀ URBANISTICHE ACCERTATE:

Nell'appartamento, lo stato di rilievo indicato nella tavola progettuale di cui alla pratica di comunicazione per opere interne AC N.1561 del 04-08-2000

prot.33748 del 04-08-2000 (vedere ALLEGATO N.B12.6), non corrisponde al progetto approvato di cui alla Concessione Edilizia n.413 del 22-12-1981 (vedere ALLEGATO N.B.12.4).

Confrontando quanto rappresentato nella tavola 3 (pianta box e cantine) della Concessione Edilizia n.413 del 22-12-1981 (vedere ALLEGATO N.B.12.4) con lo stato attuale, è stato riscontrato che la cantina di pertinenza dell'appartamento risulta avere una superficie leggermente più piccola rispetto (lunghezza maggiore e larghezza minore) a quanto rappresentato nel progetto approvato e la bocca di lupo risulta più grande rispetto a quanto rappresentato nel progetto approvato.

PROCEDURE DA ADOTTARE PER LE OPPORTUNE SANATORIE:

premesso che,

- solo dopo la redazione e presentazione di specifiche pratiche ed il ritiro di un titolo abilitativo in sanatoria (**attività tecnica non richiesta e non di competenza del sottoscritto C.T.U.**) vi può essere la certezza in ordine all'effettivo ottenimento dello stesso ed ai relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri, costi di costruzione, spese tecniche ecc....,
- le procedure e le normative (e di conseguenza anche le sanzioni ed i costi correlati), all'atto della presentazione delle pratiche di sanatoria potrebbero essere nel frattempo variate rispetto a quelle attualmente ipotizzate, **di seguito vengono ipotizzate, le procedure ed i costi di massima per sanare le difformità accertate** (N.B.: prudenzialmente non vengono considerate

eventuali tolleranze costruttive, perché in sede di presentazione delle pratiche di sanatoria le medesime potrebbero non essere riconosciute come tali dai tecnici dell'Ufficio urbanistica del Comune di Asti):

per le difformità riguardanti le modifiche interne all'appartamento, si ritiene sia possibile ottenere sanatoria ai sensi dell'Art. 6-bis DPR 380/01 la cui sanzione sarà verosimilmente pari a: € 1.000,00

per le difformità riscontrate nella cantina pertinenziale dell'appartamento, si ritiene sia possibile ottenere sanatoria ai sensi dell'Art. 37 DPR 380/01 la cui sanzione sarà verosimilmente pari a: € 516,00

Oltre alla sanzione sopra indicata occorrerà aggiungere ancora i diritti e bolli, da versare agli uffici competenti e le spese per tutte le pratiche professionali, compresi oneri di legge, il tutto stimato complessivamente di massima, compresa IVA, in € 3.500,00

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Il totale generale dei costi per sanzioni (ipotizzate di massima), diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, compresi oneri di legge, salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione e presentazione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo (esclusi gli eventuali importi relativi a sanzioni e altri costi attualmente non quantificabili, che comunque saranno a carico dell'aggiudicatario, inclusi i costi/sanzioni derivanti da eventuali regolarizzazioni condominiali. Tutti i costi, riferibili al condominio, saranno interamente



a carico dell'aggiudicatario in proporzione alle quote millesimali di competenza), viene **quantificato di massima ed arrotondato a circa:**

€ 5.000,00



Rimane sottinteso e si ribadisce ancora che gli importi sono di massima, e potranno pertanto variare in più od in meno, in quanto, come già riferito, solo dopo il ritiro di un titolo abilitativo in sanatoria ottenuto previa redazione e presentazione di specifica pratica, e solo dopo l'esecuzione di un progetto esecutivo (attività tecniche non richieste e non di competenza del sottoscritto C.T.U.), vi può essere la certezza in ordine all'effettivo ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria ed ai relativi ed esatti oneri economici e quant'altro qui non previsto.



Stante quanto sopra relazionato, sarà comunque onere dell'aggiudicatario ed a propria responsabilità, effettuare le più opportune indagini (anche prima di aggiudicarsi il bene immobile) per verificare eventuali maggiori costi e/o quant'altro non previsto nel presente documento o interpretato in forma diversa a cui dovrà far fronte.



Tenuto conto delle irregolarità edilizie riscontrate negli immobili oggetto della presente, e di quanto sopra relazionato, si fa rilevare che l'aggiudicatario potrà procedere alla richiesta di sanatoria sulla base dei disposti del Testo Unico in materia edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 del 06 giugno 2001 ed in particolare ai sensi dell'Art. 46 Comma 5 che prevede che *“L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso di sanatoria entro 120 giorni*





dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria"



-----*-----





NONO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico*

Erariale;

**RISPOSTA AL NONO PUNTO DEL QUESITO DI
CONSULENZA TECNICA:**

L'esponente C.T.U. ritiene che i beni immobili pignorati vengano **venduti in due lotti** come già indicato al punto 3 che precede, a cui si rimanda.

-----*-----



DECIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

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;*

RISPOSTA AL DECIMO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

Come da atto di pignoramento (vedere atto di pignoramento depositato nel PCT),

dell'immobile di cui al **LOTTO A** risulta pignorata la **nuda proprietà dell'intero** (la Signora XXX Xxx nata ad Asti (AT) il 28-03-1948 c.f.: XXX ed il Signor XXX Xxx nato a Nizza Monferrato (AT) il 21-02-1947 c.f.: XXX risultano usufruttuari per 1/2 ciascuno);

gli immobili di cui al **LOTTO B** risultano pignorati per intero (vedere atto di pignoramento depositato nel PCT).



Il LOTTO A ed il LOTTO B non sono divisibili in natura.



-----*-----



UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

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;*

RISPOSTA ALL'UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

Con riferimento al **LOTTO A:**

durante l'inizio delle operazioni peritali (vedere ALLEGATO N.A.1) è stato dichiarato che:

“... Con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento, appartamento sito in Asti (AT) Via Pittatore n.16, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti F.AT/78 N.387 Sub. 8:

– è utilizzato dalla sottoscritta e da mia figlia XXX XXX nata ad Asti il



14-11-2001 (i miei genitori XXX Xxx e XXX Xxx sono entrambi usufruttuari ma non occupano l'immobile)...”

Dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Asti (AT) (già Ufficio del Registro) è risultato quanto segue (vedere l’ALLEGATO N.5):

“... OGGETTO: TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI - PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 102/2022 - INDAGINI CONTRATTI DI LOCAZIONE

In riscontro alla Sua richiesta di cui al ns. prot. 50799/2023, si trasmette in allegato copia del contratto di comodato registrato presso lo scrivente Ufficio in data 27.01.2016 al numero 212 serie 3.

Cordialmente.



IL CAPO TEAM
Gestione e Controllo Atti
Xxx
(Firmato digitalmente)”



Con detto contratto,

i Signori XXX Xxx nata ad Asti (AT) il 28-03-1948 c.f.: XXX e XXX Xxx nato a Nizza Monferrato (AT) il 21-02-1947 c.f.: XXX, (usufruttuari per 1/2 ciascuno dell’immobile di cui al [LOTTO A](#)) hanno concesso in comodato gratuito all’esecutata, Signora XXX Xxx nata ad Asti (AT) il 03-07-1974 c.f.: XXX (nuda proprietaria dell’intero), il medesimo immobile di cui al [LOTTO](#)

[A](#).



-----*





Con riferimento al [LOTTO B](#):



durante l'inizio delle operazioni peritali (vedere ALLEGATO N.B.1) è stato dichiarato che:

“Con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento, appartamento sito in Asti (AT) Via Gozzano n.24, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti F.AT/78 N.2812 Sub.19, box auto sito in Asti (AT) Via Gozzano n.24, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti F.AT/78 N.2812 Sub.66 si dichiara altresì:

- l'appartamento è utilizzato da mia madre Xxx XXX,*
- il box auto è utilizzato da me, da mio fratello, Xxx XXX e da mia madre Xxx XXX, ...”*

Nessuna informazione è stata fornita dall'Agenzia delle Entrate di Asti (AT) (già Ufficio del Registro) (vedere l'ALLEGATO N.5).

-----*-----

Con riferimento al [LOTTO A](#) ed al [LOTTO B](#) la Questura di Asti (AT), alla richiesta di verifica se, sugli immobili in oggetto, 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 in riferimento agli immobili oggetto d'indagine, è stato dato riscontro come segue (vedere ALLEGATO N.4):

“Questura di Asti - DIVISIONE POLIZIA ANTICRIMINE - Ufficio Criminalità





e Misure di Prevenzione

Asti, data del protocollo



OGGETTO: Risposta alla richiesta di informazioni del 06.09.2023 (XXX A+ 5).

Spett.le Geom. Massimiliano FANTINO Asti

Con riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, si comunica che dall'accertamento esperito tramite la Banca Dati Interforze del Ministero dell'Interno, sui soggetti e per gli immobili in interesse,



risultano le seguenti comunicazione di cessione di fabbricato:

- ✓ *In data 16.09.1999, Xxx, nato il 10.06.1956, ha ceduto l'immobile sito in Asti, Via Gozzano n. 24 a XXX Xxx (non è specificato il motivo della cessione, né la destinazione d'uso dell'immobile);*
- ✓ *In data 09.11.1999, Xxx, nato il 10.06.1956, ha ceduto l'immobile sito in Asti, Via Gozzano n. 24 a XXX Xxx (non è specificato il motivo della cessione, né la destinazione d'uso dell'immobile);*
- ✓ *In data 25.06.1999, Xxx, nato il 17.08.1928 a Bologna, ha ceduto l'immobile sito in Asti, Via Pittatore n. 16 a XXX Xxx (non è specificato il motivo della cessione, né la destinazione d'uso dell'immobile).*



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 TU 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.

p. IL DIRIGENTE LA DIV. POLIZIA ANTICRIMINE s. v.

Isp. Sup. Xxx”

-----*-----



DODICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

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

RISPOSTA AL DODICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.



TREDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

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) censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

RISPOSTA AL TREDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

In riferimento al presente punto, l'esponente C.T.U. non ha rinvenuto tali vincoli dalla data delle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Asti – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti.

Con riferimento ad “azioni e ragioni, diritti ed obblighi, usi e servitù” si rimanda a quanto espressamente indicato negli atti di provenienza e nei regolamenti di condominio (vedere ALLEGATI NN. A.9, A.10, A.10.1, B.9, B.10.1).

-----*-----



QUATTORDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

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

RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO PUNTO DEL QUESITO

DI CONSULENZA TECNICA:

Con riferimento al **LOTTO A:**

dalla comunicazione ricevuta dall'amministratore pro-tempore (vedere ALLEGATO N.A.9.1), risulta quanto segue:

“Gent.mo geom. Fantino,

Nello stesso ordine di formulazione, invio risposta alle Sue richieste:

1. *Per l'esercizio 2023-2024 (periodo dal 01/06/2023 al 31/05/2024) le spese ordinarie sono stimate in € 1.440,00 (allego rendiconto es. 2022-2023 e prospetto riassuntivo rate di acconto spese es. 2023-2024)*
2. *Per l'esercizio 2023-2024 **non** sono state deliberate spese straordinarie e **non** sono presenti spese straordinarie già deliberate e non ancora concluse*
3. *Il condominio **non** ha procedimenti giudiziari in corso*
4. *L'unità immobiliare sub. 8 presenta 47 millesimi*



5. *Non sono presenti spese condominiali arretrate non pagate*

6. *Vedere allegati (Regolamento di Condominio, tabella millesimale, planimetrie)”*



Con riferimento al **LOTTO B:**

dalla comunicazione ricevuta dall'amministratore pro-tempore (vedere ALLEGATO N.B.9), risulta quanto segue:



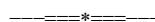
“Buongiorno, invio quanto richiesto, la tabella millesimale la trova nel consuntivo e le planimetrie non le ho

Cordialità”

In base a quanto inviato dall'amministratore pro-tempore (vedere ALLEGATO N.B.9 - indagini presso l'amministratore pro tempore - Asti Via Gozzano 24):



- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione risultano a Consuntivo 2022/2023 (vedere a pag.65 dell'allegato B.9) Euro 3.538,98;
- su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto non risulta nulla;
- su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, risulta un saldo a debito Esercizio 2022/2023 di Euro 64,98;
- sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, non risultano comunicazioni.



L'esponente C.T.U. non è in grado di riferire se vi siano in corso eventuali





procedimenti giudiziari relativi ai beni immobili pignorati che non siano trascritti presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Asti - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, come relazionato nella risposta al punto 2.



-----*-----



QUINDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

- 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 giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;



**RISPOSTA AL QUINDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI
CONSULENZA TECNICA:**



La stima degli immobili pignorati risultano dal “rapporto di valutazione - e principi generali considerati nella stima” fascicolato con l’ALLEGATO N.6 dal quale emergono anche il criterio adottato e l’analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo stimato considerando gli opportuni adeguamenti e correzioni, lo stato d'uso, di manutenzione e lo stato di possesso, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.



Si riporta di seguito la sintesi della stima:



LOTTO A

APPARTAMENTO CON CANTINA PERTINENZIALE



dettagliatamente descritto con la risposta al terzo punto del quesito di consulenza tecnica.

Si fa altresì rilevare che la presente stima costituisce base d’asta, e pertanto l’adeguamento del prezzo base dell’immobile al valore di mercato, se il bene



fosse realmente appetibile, verrebbe determinato dalla gara stessa tra più offerenti che porterebbe il prezzo al rialzo.

Per tale motivo è importante che venga posta in essere un'adeguata procedura competitiva.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO A:

alloggio al piano secondo con cantina al piano interrato siti nel Comune di Asti (AT), Via Michelangelo Pittatore n.16, censiti al Catasto Fabbricati Comune di ASTI Foglio AT/78 particella 387 sub. 8

1	• sup. comm. locali abitativi p.secondo:	mq	70			
	• valutazione:	mq.	70	x € / mq.	990 = €	69'300.00
2	• sup. comm. balconi p.secondo:	mq	10			
	• valutazione:	mq.	10	x € / mq.	495 = €	4'950.00
3	• sup. comm. cantina p.interrato:	mq	11			
	• valutazione:	mq.	11	x € / mq.	248 = €	2'722.50
					TOTALE: €	76'972.50

decurtazione del valore dell'usufrutto, età considerata nel calcolo per entrambe gli usufruttuari: anni 76 (fascia di età da 76 a 78 anni) => % usufrutto 30% e nuda proprietà 70%
- 30% =>

€ 76'972.50 x 0,70 = **TOTALE: € 53'880.75**

decurtazione in percentuale del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e costi imprevisti :
- 20% =>

€ 53'880.75 x 0,80 = **TOTALE: € 43'104.60**

decurtazione costi per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione e presentazione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo, (esclusi: i costi e le sanzioni oggi non quantificabili che saranno comunque anche questi a carico dell'aggiudicatario), tutti stimati di massima in circa: **-€ 5'000.00**

TOTALE: € 38'104.60

Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto d'indagine ai fini della presente procedura

TOTALE ARROTONDATO A CORPO (oltre IVA di legge se dovuta): € 38'100.00

Si precisa che la suddetta valutazione, pur essendo stata elaborata dall'esponente C.T.U. mediante applicazione di valori unitari alla consistenza, è da intendersi "a corpo e non a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche similari, e sono ritenuti congrui.

I valori di stima applicati tengono conto dell'aree su cui insistono gli immobili ed i diritti sulle parti comuni.

Si precisa ancora che tutte le suddette valutazioni sono da intendersi “a corpo” e non “a misura”, nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche similari, e sono ritenuti congrui.

Quindi, riepilogando e concludendo,

il valore di stima commerciale (al netto dell’IVA, se dovuta) del compendio immobiliare oggetto della presente relazione estimativa, LOTTO A,

ammonta ad

€ 38.100,00

(diconsi Euro trentottomilacent0/00),

tenendo conto che gli immobili dovranno essere venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui si trovano, senza garanzie per vizi e/o per inosservanza o non rispondenza a norme edilizie e/o urbanistiche, come posseduto dal proprietario e dai suoi danti causa, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti), come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, il tutto come visto e piaciuto, sotto l’osservanza dei citati titoli di provenienza.

Si ricorda, come già relazionato, che tutti gli adempimenti futuri (costi per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, oneri di legge, compresi gli eventuali maggiori costi e sanzioni qui non contemplati, compresi quelli oggi non quantificabili, per ottenere la regolarità urbanistica eventualmente anche delle parti condominiali) sono tutti a carico dell'aggiudicatario che avrà altresì l'onere di effettuare tutte le più opportune verifiche prima dell'aggiudicazione dell'immobile.

In conclusione, della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, il sottoscritto C.T.U. ritiene ancora importante evidenziare che la forte crisi economica legata a questo particolare momento storico potrebbe comportare un allungamento dei tempi di vendita.

LOTTO B

APPARTAMENTO CON BOX AUTO E CANTINA PERTINENZIALE

dettagliatamente descritto con la risposta al terzo punto del quesito di consulenza tecnica.

Si fa altresì rilevare che la presente stima costituisce base d'asta, e pertanto l'adeguamento del prezzo base dell'immobile al valore di mercato, se il bene fosse realmente appetibile, verrebbe determinato dalla gara stessa tra più offerenti che porterebbe il prezzo al rialzo.



Per tale motivo è importante che venga posta in essere un'adeguata procedura competitiva.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO B:

alloggio al piano primo (Il f.t.) (interno 14/bis fabbricato B con accesso dalla scala C) sito nel Comune di Asti (AT), Via Guido Gozzano n.24, censito al Catasto Fabbricati Comune di ASTI Foglio AT/78 particella 2812 sub. 130

cantina al piano interrato (interno 20 fabbricato B) sita nel Comune di Asti (AT), Via Guido Gozzano n.24, censita al Catasto Fabbricati Comune di ASTI Foglio AT/78 particella 2812 sub. 131

box auto (interno 41 fabbricato B) al piano interrato sito nel Comune di Asti (AT), Via Guido Gozzano n.22, censito al Catasto Fabbricati Comune di ASTI Foglio AT/78 particella 2812 sub. 66

1	● sup. comm. locali abitativi p.primo:	mq	90			
	● valutazione:	mq.	90	x € / mq.	1000	= € 90'000.00
2	● sup. comm. balconi p.primo:	mq	23			
	● valutazione:	mq.	23	x € / mq.	500	= € 11'500.00
3	● sup. comm. cantina p.interrato:	mq	7			
	● valutazione:	mq.	7	x € / mq.	250	= € 1'750.00
4	● sup. comm. box auto p.interrato:	mq	14			
	● valutazione:	mq.	14	x € / mq.	800	= € 11'200.00
TOTALE:						€ 114'450.00

decurtazione in percentuale del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e costi imprevisi :

- 20% =>

€ 114'450.00 x 0,80 =

TOTALE: € 91'560.00

decurtazione costi per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione e presentazione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo, (esclusi: i costi e le sanzioni oggi non quantificabili che saranno comunque anche questi a carico dell'aggiudicatario), tutti stimati di massima in circa:

-€ 5'065.00

TOTALE: € 86'495.00

Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto d'indagine ai fini della presente procedura

TOTALE ARROTONDATO A CORPO (oltre IVA di legge se dovuta): € 86'500.00

Si precisa che la suddetta valutazione, pur essendo stata elaborata dall'esponente C.T.U. mediante applicazione di valori unitari alla consistenza, è da intendersi "a corpo e non a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche similari, e sono ritenuti congrui.

I valori di stima applicati tengono conto dell'aree su cui insistono gli immobili ed i diritti sulle parti comuni.

Si precisa ancora che tutte le suddette valutazioni sono da intendersi "a corpo" e non "a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente

dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche similari, e sono ritenuti congrui.

Quindi, riepilogando e concludendo,

il valore di stima commerciale (al netto dell'IVA, se dovuta) del compendio immobiliare oggetto della presente relazione estimativa, **LOTTO B**,
ammonta ad
€ 86.500,00

(diconsi Euro ottantaseimilacinquecento/00),

tenendo conto che gli immobili dovranno essere venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui si trovano, senza garanzie per vizi e/o per inosservanza o non rispondenza a norme edilizie e/o urbanistiche, come posseduto dal proprietario e dai suoi danti causa, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti), come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, il tutto come visto e piaciuto, sotto l'osservanza dei citati titoli di provenienza.

Si ricorda, come già relazionato, che tutti gli adempimenti futuri (costi per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, oneri di legge, compresi gli eventuali maggiori costi e sanzioni



qui non contemplati, compresi quelli oggi non quantificabili, per ottenere la regolarità urbanistica eventualmente anche delle parti condominiali) sono tutti a carico dell'aggiudicatario che avrà altresì l'onere di effettuare tutte le più opportune verifiche prima dell'aggiudicazione dell'immobile.



-----*-----

In conclusione, della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, il sottoscritto C.T.U. ritiene ancora importante evidenziare che la forte crisi economica legata a questo particolare momento storico potrebbe comportare un allungamento dei tempi di vendita.





SEDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

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



RISPOSTA AL SEDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

Per il compendio immobiliare, la cessione si presuppone soggetta ad imposta di registro. Si demandano, in ogni caso, al Delegato alla vendita ogni opportuno approfondimento, anche in merito ad eventuali agevolazioni fiscali a favore dell'aggiudicatario, comprese quelle eventualmente a favore di immobili ristrutturati con superbonus, prima del trasferimento della proprietà.



-----*-----



DICIASSETTESIMO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

17) *accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d,e,f, e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2.:*

- 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 o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);*
- f) *edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).*



RISPOSTA AL DICIASSETTESIMO PUNTO DEL QUESITO

DI CONSULENZA TECNICA:

Gli immobili residenziali oggetto di pignoramento non appartengono ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d,e,f, e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali





per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartiene ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2; per cui risultano necessari gli attestati di prestazione energetica.



-----*-----





DICOTTESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

- 18) *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 rimborsare previa verifica della sua congruità.*



RISPOSTA AL DICOTTESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

Sono stati predisposti gli attestati di certificazione energetica fascicolati come ALLEGATI N.A.11 e N.B.11.

-----*-----

Il sottoscritto C.T.U., in conformità alle disposizioni contenute nel verbale d'udienza del 12-09-2023, ha inviato copia, entro il 21-01-2024, del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, nei termini previsti a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica certificata assegnando ai medesimi il termine, come previsto dalla procedura, per far pervenire, presso di se note di osservazione al proprio elaborato.

-----*-----





Ciò è quanto il C.T.U. sottoscritto pregiassi riferire a disimpegno dell'in-
carico ricevuto.

Asti, 15-01-2024

IL SOTTOSCRITTO C.T.U.

Geom. Massimiliano FANTINO

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it



ALLEGATI fascicolati al presente elaborato peritale:

- 1 - lettera RAR ai debitori
- 2 - certificazione notarile
- 3 - indagini Servizi Demografici
- 4 - indagini Questura per cessione fabbricati
- 5 - indagini Ufficio Registro – indagini contratti di locazione
- 6 - rapporto di valutazione - e principi generali considerati nella stima



- *-----
- A.1 - verbale apertura operazioni di Consulenza Tecnica d'Ufficio
 - A.2 - rilievo fotografico
 - A.3.1 - planimetria di rilievo appartamento
 - A.3.2 - planimetria di rilievo cantina
 - A.4 - pratica di variazione catastale Catasto Fabbricati
 - A.5 - elaborato planimetrico Catasto Fabbricati Comune di Asti F.AT-78



- N.387
- A.6 - visura storica Catasto Fabbricati Comune di Asti F.AT-78 N.387
- Sub.8





- A.7 - planimetria catastale Catasto Fabbricati
- A.8 - estratto di mappa Comune di ASTI F.78 N.387
- A.9.1 - indagini presso l'amministratore pro tempore (Asti Via Michelangelo Pittatore 16)
- A.9.2 - indagini presso l'amministratore pro tempore (Asti Via Michelangelo Pittatore 16)
- A.9.3 - indagini presso l'amministratore pro tempore (Asti Via Michelangelo Pittatore 16)



A.10 - rogito Not. Luigi CATTANEO del 23-06-1999 Rep.12499

A.10.1 - rogito Not. Giorgio GILI del 21-06-2005 Rep.22251

A.11 - attestato di certificazione energetica

A12.1 - Permesso d'esecuzione lavori N.901 del 04-10-1960

A12.2 - Permesso d'esecuzione lavori N.1264 del 24-11-1961

A12.3 - Permesso d'esecuzione lavori N.1054 del 14-09-1982

A.12.4 - DIA N.1282 del 03-07-2000 prot.28222 del 03-07-2000



A.12.5 - CILA N.1356 del 14-10-2015 prot.90701 del 14-10-2015

A.12.6 - CILA Superbonus 110% n.1239 del 30-06-2021

A.12.7 - Permesso di Costruire in sanatoria N.87 del 02-11-2022

A.12.8 - CILA-SUPERBONUS N.2148-2023 prot.154697 del 26-12-2023

A.13 - aggiornamento visura ipotecaria XXX Xxx

A.14 - collaudo opere in conglomerato cementizio armato

A.15 - Permesso di abitazione N.1553 Prot. 1962 N.64 del 03-10-1962



B.1 - verbale apertura operazioni di Consulenza Tecnica d'Ufficio

B.2 - rilievo fotografico





B.3.1 - planimetria di rilievo appartamento

B.3.2 - planimetria di rilievo cantina

B.3.3 - planimetria di rilievo box auto

B.4 - pratica di variazione catastale Catasto Fabbricati

B.5 - elaborato planimetrico Catasto Fabbricati Comune di Asti F.AT-78
N.2812

B.6.1 - visura storica Catasto Fabbricati Comune di Asti F.AT-78 N.2812

Sub.130

B.6.2 - visura storica Catasto Fabbricati Comune di Asti F.AT-78 N.2812
Sub.131

B.6.3 - visura storica Catasto Fabbricati Comune di Asti F.AT-78 N.2812
Sub.66

B.7 - planimetrie catastali Catasto Fabbricati

B.8 - estratto di mappa Comune di ASTI F.78 N.2812

B.9 - indagini presso l'amministratore pro tempore (Asti Via Gozzano 24)

B.10.1 - rogito Not. Sergio PINCA del 09-12-1976 Rep. 61331

B.10.2 - dichiarazione di successione N.10 Vol.2058 XXX Xxx deceduto il
25-09-2008

B.10.3 - rogito Not. Anna Maria PRIMA del 29-07-2013 Rep.86570 mutuo

B.11 - attestato di certificazione energetica

B12.1 - Permesso d'esecuzione lavori N.703 del 24-11-1970

B12.2 - Permesso d'esecuzione lavori N.281 del 01-06-1971

B12.3 - Permesso d'esecuzione lavori N.434 del 19-07-1972

B.12.4 - Concessione Edilizia n.413 del 22-12-1981

B.12.5 - C.E. in sanatoria N.1800 del 22-11-1991 (Condono Edilizio N.5553-





1985)



B.12.6 – comunicazione per opere interne AC N.1561 del 04-08-2000

prot.33748 del 04-08-2000

B.12.7 - DIA N.308 del 04-03-2005 prot.24965 del 04-03-2005

B.12.8 - Attività edilizia libera AC N.1869 del 01-12-2010 prot.102001 del

01-12-2010

B.12.9 - SCIA N.668 del 19-05-2017 prot. 47659 del 19-05-2017

B.12.10 - SCIA N.55 del 22-01-2019 prot. 7406 del 22-01-2019

B.13.1 - aggiornamento visura ipotecaria XXX Xxx

B.13.2 - aggiornamento visura ipotecaria XXX Xxx

B.13.3 - aggiornamento visura ipotecaria XXX Xxx

B.13.4 - cancellazione ipoteca 2013

B.14 - Permesso di abitazione N.2741 Prot. 1973 N.97 del 19-12-1973

-----*



Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it

