

TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare RGEI n° 128/2022



Creditore procedente: ***** - **Avv.** *****



Contro

Debitore: *****

Giudice esecutore: **Dott. Roberto Amoroso**

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Asti, 02/12/2023

Il C.T.U.

Geom. Marco Tommei



Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com



Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Asti Dott. Roberto Amoroso,
il sottoscritto Geometra Marco Tommei con studio ad Asti, Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Asti al n° 1467, prestava giuramento nell'udienza del 27 Giugno 2023 innanzi al G.E. Dott. Roberto Amoroso che affidandogli l'incarico in qualità di C.T.U. per la causa in epigrafe, ha provveduto a svolgerlo sperando i necessari accertamenti e sopralluoghi seguendo i quesiti da lei sottoposti le cui risultanze sono di seguito riportate.

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.*

Il C.T.U. in data 19/08/2023, ha comunicato, mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore la data e l'ora di effettuazione del sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione per effettuare i rilievi in data 11 Settembre 2023 poi spostato su richiesta del debitore al 12 Settembre. **(ALLEGATO N° 1)**

L'indirizzo della sede del debitore reperito agli atti in Località Ciriella, 13-13bis – 12070 Castelletto Uzzone (CN) risultava corretto, la raccomandata non veniva però ritirata e tornava al mittente in data 29/09/2023 senza che il debitore si mettesse in contatto con il CTU per concordare nuova data di sopralluogo. Il sottoscritto CTU riusciva a mettersi in contatto con il debitore tramite mezzo telefonico e poteva concordare nuova data di sopralluogo avvenuto il 12 Settembre 2023.

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 depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.*



Lo scrivente CTU, prima di effettuare ogni altra attività, ha esaminato la documentazione in atti ai sensi dell'art. 567 - 2° comma c.p.c. ritenendola completa senza necessità di segnalazioni da indicare al Giudice e al creditore procedente.

- Documentazione depositata presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti:
 - ✓ CERTIFICATO IPOTECARIO n. 2443 del 13/01/2022 a nome ***** , ***** e ***** , immobili siti in Castelletto Uzzone (CN) e identificati al NCT Sz A Fg. 12 mappali 49-78-129, Fg. 13 mappale 9, Fg. 14 mappali 34 e al NCEU Fg. 14 mappale 162;
 - ✓ CERTIFICATO IPOTECARIO n. 91615 del 03/08/2022 a nome ***** , immobili siti in Castelletto Uzzone (CN) e identificati al NCT Sz A Fg. 12 mappali 49-78-129, Fg. 13 mappale 9, Fg. 14 mappali 34 e al NCEU Fg. 14 mappale 162;
 - ✓ NOTA TRASCRIZIONE ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA registro generale n. 2526 registro particolare n. 1781 presentazione n. 7 del 21/03/2006 a favore di ***** proprietà per la quota di 1/1 immobili siti in Castelletto Uzzone (CN) e identificati al NCT Sz A Fg. 12 mappali 23 (non pignorato trattasi di fabbricato diroccato non censito all'urbano di 26 mq diviso in subalterni 1 e 2) -49-78-129, Fg. 13 mappale 9-10 (non pignorato trattasi di fabbricato demolito), Fg. 14 mappali 34 e al NCEU Fg. 14 mappale 159-162;
 - ✓ **NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO** (Verbale pignoramento immobili del 29/09/2021 rep. 2558) **registro generale n. 9484 registro particolare n. 7403 presentazione n. 1 del 19 Novembre 2021** contro ***** proprietà per la quota di 1/1 immobili siti in immobili siti in Castelletto Uzzone (CN) e identificati al NCT Sz A Fg. 12 mappali 49-78-129, Fg. 13 mappale 9, Fg. 14 mappali 34 e al NCEU Fg. 14 mappale 162;
 - ✓ **NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO** (Verbale pignoramento immobili del 22/06/2022 rep. 2047) **registro generale n. 6369 registro particolare n. 4976 presentazione n. 5 del 21 Luglio 2022** contro ***** proprietà per la quota di 1/1 immobili siti in Castelletto Uzzone (CN) e identificati al NCT Sz A Fg. 12 mappali 49-78-129, Fg. 13 mappale 9, Fg. 14 mappali 34 e al NCEU Fg. 14 mappale 162;
 - ✓ RICORSO PER INGIUNZIONE Tribunale di Torino da parte di ***** difeso dall'Avv. ***** contro ***** e Marilli Vincenzo, DECRETO INGIUNTIVO n. 2619 del 22/04/2020 e successivi;
 - ✓ Nota di trascrizione n. RP 3671 del 1984 ispezione T1 231068/ del 20230615 presentata in Cancelleria Tribunale di Asti in data 03/07/2023;
 - ✓ Nota di trascrizione n. RP 3672 del 1984 ispezione T1 232370/ del 20230615 presentata in Cancelleria Tribunale di Asti in data 03/07/2023;
 - ✓ ATTO DI PRECETTO da parte di ***** difeso dall'Avv. ***** contro ***** e Marilli Vincenzo per importo di € 12.462,57;

Si fa, esplicito riferimento, "**CERTIFICATI IPOTECARI**" redatti dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Conservatoria di Alba (CN) in data 13 Gennaio e 03 Agosto 2022 e i titoli di trascrizione del 03/07/2023 depositati agli atti della procedura, dalle quali è possibile riscontrare la descrizione degli immobili oggetto di pignoramento, la cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza e le formalità pregiudizievoli sino alla data del 04/08/2022.



Lo scrivente sulla base dei documenti in atti e di ulteriori accertamenti ipo-catastali successivi alla data suddetta ha potuto rilevare quanto segue:



- Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

1. A carico di ***** :

- ✓ L'ispezione ipotecaria del 11/11/2023 ha prodotto le sole trascrizioni ed iscrizioni già sopra elencate.

2. A carico degli immobili censiti al Catasto Fabbricati al NCT Sz A Fg. 12 mappali 49-78-129, Fg. 13 mappale 9, Fg. 14 mappali 34 e al NCEU Fg. 14 mappale 162:

- ✓ L'ispezione ipotecaria del 11/11/2023 ha prodotto le sole trascrizioni ed iscrizioni già sopra elencate.

Non si è a conoscenza di eventuali ACCETTAZIONI TACITE DI EREDITA', in ogni caso si rimanda al Delegato alla vendita ogni opportuno approfondimento prima del trasferimento della proprietà.

• Documentazione ipo-catastale acquisita dal CTU:

- Ispezioni ipotecarie presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alba, Servizio di Pubblicità Immobiliare del 11 Novembre 2023 n. T72361-T72522-T72606 a nome ***** e ***** ; **(ALLEGATO N° 2.1)**
- Ispezioni ipotecarie presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alba, Servizio di Pubblicità Immobiliare del 11 Novembre 2023 n. T1 73845 a nome ***** , per verifica presenza atti notarili citanti i diritti di passaggio per accedere all'immobile pignorato; **(ALLEGATO N° 2.2)**
- Planimetrie Catastali richieste in data 18/08/2023 - n. T53103 Fg. 14 Mapp. 162 presentata il 18/01/1994 e richiesta planimetria storica non disponibile; **(ALLEGATO N° 2.3)**
- Estratti di mappa catastale di tutte le particelle oggetto di pignoramento del 18/08/2023 prot. T60817-T65584-T65617-T65640; **(ALLEGATO N° 2.4)**
- Visure storiche del 18/08/2023 n. T60496-T60672 CT e CEU Fg. 14 Mapp. 162 e del 11/11/2023 n. T71104 CT Fg. 14 Mapp. 159, n. T71285 CT Fg. 14 Mapp. 34, n. T73729 CT Fg. 14 Mapp. 228 e Fg. 12 mappale 23; **(ALLEGATO N° 2.5)**
- Visure, note di trascrizione e titoli delle unità immobiliari comparabili compravendute dalla data del 01/01/2018, ispezione del 11/11/2023 n. T68219 e unico titolo reperito. Atto Notaio Paolo Viglino del 05/02/2018 trascritto il 05/02/2019 Registro generale 886 Registro Particolare 681, immobili Fg. 14 mappale 190 sub. 2-3 e terreni; **(ALLEGATO N° 2.6)**
- Acquisizione atto di acquisto ultraventennale Notaio Maccagno Giovanni del 20/09/1993 numero 39043 di repertorio e 9816 di raccolta, trascritto presso la conservatoria di Alba in data 14/10/1993 ai numeri Registro Particolare 4140 Registro Generale 5200, immobili siti in Castelletto Uzzone (CN) e identificati al NCT Sz A Fg. 14 mappali 159 Fabbricato Rurale; **(ALLEGATO N° 2.7)**
- Acquisizione atto di donazione ultraventennale Notaio Corino Stefano del 14/07/1984 numero 4835 di repertorio e 599 di raccolta, registrato ad Alba il 25/07/1984 n. 2915 e



trascritto presso la conservatoria di Alba in data 02/08/1984 ai numeri 3671/4395, immobili siti in Castelletto Uzzone (CN) e identificati al NCT Sz A Fg. 12 mappali 23 sub. 1 Fabbricato Rurale, 49-78-129, al NCT Sz A Fg. 13 mappali 9-10, al NCT Sz A Fg. 14 mappale 162; **(ALLEGATO N° 2.8)**

- Acquisizione atto di compravendita Notaio Restivo Alfredo del 27/02/2006 numero 223050 di repertorio e 29155 di raccolta, registrato a Torino 3 il 03/03/2006 n. 2718 e trascritto presso la conservatoria di Alba in data 21/03/2006 Registro Particolare 1781 Registro Generale 2526, immobili siti in Castelletto Uzzone (CN) e identificati al NCT Sz A Fg. 12 mappali 23-49-78-129, Fg. 13 mappale 9-10, Fg. 14 mappali 34 e al NCEU Fg. 14 mappale 159-162; **(ALLEGATO N° 2.9)**
- Scrittura privata consegnatami dal debitore, tra il sig. ***** , ***** e l'esecutato del 19/06/2009 non registrata e trascritta per diritti di passaggio sulla strada sino alle proprietà dei suddetti e aventi causa. **(ALLEGATO N° 2.10)**
- Visura per soggetto e planimetrie catastali attuali a seguito delle variazioni. **(ALLEGATO N° 2.11)**

• **PROVENIENZE - Verifica serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.:**

Nei casi di trasferimento di immobili – per atto tra vivi come la compravendita o per effetto di successione ereditaria – possono sorgere difficoltà a causa della mancanza della “continuità delle trascrizioni”, disciplinata all’art. 2650 del codice civile.

In base a tale norma ogni atto di trasferimento di diritti su immobili viene trascritto a carico di chi trasferisce e a favore di chi acquista; pertanto, per essere valida, ogni trascrizione contro un soggetto deve essere preceduta da una trascrizione a suo favore avente per oggetto lo stesso diritto.

Ciò significa che per vendere la proprietà di un bene si deve poter dimostrare che l’acquisto di quella proprietà è avvenuto con un atto regolarmente trascritto a suo favore.

La sentenza di *Cassazione civile sez. III 26 maggio 2014 n. 11638* cita che in materia di espropriazione immobiliare, qualora sia sottoposto a pignoramento un diritto reale su un bene immobile di provenienza ereditaria e l'accettazione dell'eredità non sia stata trascritta a cura dell'erede-debitore esecutato, il creditore procedente, se il chiamato all'eredità ha compiuto uno degli atti che comportano accettazione tacita dell'eredità, può richiedere, a sua cura e spese, la trascrizione sulla base di quell'atto, qualora esso risulti da atto pubblico o da scrittura privata autenticata od accertata giudizialmente, anche dopo la trascrizione del pignoramento, ripristinando così la continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, comma 2, c.c., purché prima dell'autorizzazione alla vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.. Se, invece, il chiamato all'eredità ha compiuto uno degli atti che comportano accettazione tacita dell'eredità ma questo non sia trascrivibile, perché non risulta da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata autenticata, ovvero se si assume che l'acquisto della qualità di erede sia seguito ex legge ai fatti di cui agli artt. 485 e 527 c.c., non risultando questo acquisto dai pubblici registri, la vendita coattiva del bene pignorato ai danni del chiamato presuppone che la qualità di erede del debitore esecutato sia accertata con sentenza.

Si fa, esplicito riferimento, **“CERTIFICATI IPOTECARI”** redatti dall’Agenzia delle Entrate Ufficio



Conservatoria di Alba (CN) in data 13 Gennaio e 03 Agosto 2022 e i titoli di trascrizione del 03/07/2023 depositati agli atti della procedura, dalle quali è possibile riscontrare la descrizione degli immobili oggetto di pignoramento, la cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza e le formalità pregiudizievoli sino alla data del 04/08/2022.

La verifica della serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c nel caso dell'immobili oggetto di esecuzione forzata siti in Castelletto Uzzone (CN) e censiti attualmente al **NCT Sz A Fig. 12 mappali 49-78-129, Fig. 13 mappale 9, Fig. 14 mappali 34 e al NCEU Fig. 14 mappale 162** per la quota di proprietà di 1/1, lo scrivente CTU ha accertato che l'attuale proprietà deriva da:

Atto notarile di compravendita Notaio RESTIVO ALFREDO del 27/02/2006 numero 223050 di repertorio e 29155 di raccolta, registrato presso l'ufficio Registro di Torino 3° in data 03/03/2006 ai numeri 2718 e trascritto presso la conservatoria Alba registro generale n. 2526 registro particolare n. 1781 da potere di ***** e ***** per metà ciascuno che ha portato alla seguente intestazione immobiliare: **(ALLEGATO N° 2.9)**

✓ ***** nato a ***** il ***** codice fiscale: ***** Diritto di: Proprietà 1/1

Si evidenzia che dalla lettura dell'atto suddetto e della relativa **NOTA di TRASCRIZIONE** registro generale n. 2526 registro particolare n. 1781 presentazione n. 7 del **21/03/2006** facevano parte del compendio immobiliare oggetto di cessione dai Sig.ri Calvi, anche gli immobili identificati al NCT di Castelletto Uzzone (CN) Sz A Fig. 12 mappali 23 (non pignorato trattasi di fabbricato diruto non censito all'urbano di 26 mq diviso in subalterni 1 e 2 in loco gerbido. Attualmente il Sub. 1 è ancora catastralmente intestato ai vecchi proprietari signori Calvi sopraccitati i quali lo acquistarono con atto Notaio Corino del 1984, esso in realtà andava intestato al sig. ***** , mentre il 2 è intestato ad altra persona. Nell'atto è stato indicato erroneamente come mappale 23 intero) e il Fig. 13 mappale 10 (non pignorato trattasi di fabbricato diruto in loco gerbido all'interno della particella 9 essa correttamente pignorata. L'immobile è intestato al sig. ***** ma non è citato nel pignoramento).

I rimanenti immobili identificati al NCT Sz A Fig. 12 mappali 49-78-129, Fig. 13 mappale 9, Fig. 14 mappale 34 e al NCEU Fig. 14 mappale 162 sono correttamente intestati al Sig. ***** e pignorati per interno.

A ***** e ***** sono pervenuti con **Atti di Donazione del Notaio Corino Stefano del 14/07/1984** numero 4835 di repertorio e 599-600 di raccolta, registrato ad Alba il 25/07/1984 al n. 2915 e trascritto ad Alba il 02/08/1984 ai nn. 4395, da potere di ***** , ***** , ***** e ***** per gli immobili **identificati al NCT di Castelletto Uzzone (CN) Sz A Fig. 12 mappale 23-49-78-129, Fig. 13 mappale 9-10, Fig. 14 mappale 162** (già 159 parte e 36 fabb. rurale) **con diritto alle corti n. 31-43 e 160. (ALLEGATO N° 2.8)**

A ***** e ***** sono pervenuti con **Atti di compravendita del Notaio Corino Stefano del 14/07/1984** numero 4836 di repertorio, registrato ad Alba il 02/08/1984 al n. 4396 e trascritto ad Alba il 02/08/1984 ai nn. 3672, da potere di ***** per gli immobili **identificati al NCT di Castelletto Uzzone (CN) Sz A Fig. 14 mappale 34. (ALLEGATO N° 2.8)**



A ***** e ***** sono pervenuti con atto **Notaio Maccagno Giovanni del 20/09/1993** numero 39043 di repertorio e 9816 di raccolta, trascritto presso la conservatoria di Alba in data 14/10/1993 ai numeri Registro Particolare 4140 Registro Generale 5200, immobili siti in Castelletto Uzzone (CN) e identificati al NCT Sz A Fg. 14 mappali 159 Fabbricato Rurale (porzione a sud-est). **(ALLEGATO N° 2.7)**

Gli atti ultraventennali con quali se ne certifica la continuità storica per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano quindi essere quelli sopra descritti del 1984 e del 1993, con precisazione delle mancanze sopra descritte per immobili comunque non pignorati.

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, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);**

Lo scrivente C.T.U. ha avuto accesso agli immobili pignorati in data 12 Settembre 2023 alla presenza del debitore, le operazioni peritali si sono concluse nel medesimo giorno con redazione di verbale controfirmato dalle parti. **(ALLEGATO N° 3)**

Oggetto del pignoramento è un compendio immobiliare con destinazione residenziale e annessi terreni agricoli distinti in:

LOTTO UNICO

Immobile sito in Località Ciriella n. 13-13bis – Castelletto Uzzone (CN)

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E TERRENI AGRICOLI

• **Identificazione immobile residenziale:**

I dati catastali (STORICI) sono relativi alla VARIAZIONE del 20/01/1994 Pratica n. 44927 in atti dal 13/02/2004 AMPLIAMENTO-PORTICO-CUCINA – BAGNO (n. 201.1/1994), nello specifico di:

Catasto Fabbricati Comune di Castelletto Uzzone

Foglio 14 Particella 162 (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 262 mq) Indirizzo: Località Ciriella n. 13-13bis **Piano T-S1** Dati di classamento: Rendita: Euro 101,23 **Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico)**, Classe 1, Consistenza 7 vani Dati di superficie: Totale: 166 mq

annesso lotto di stretta pertinenza dell'abitazione:

Catasto Terreni Comune di Castelletto Uzzone

Foglio 14 Particella 34 Sezione A Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,25; agrario Euro 0,25 Superficie: 137 mq Particella con qualità: **PRATO** di classe 2

• **Identificazione immobile residenziale:**

I dati catastali (ATTUALI) sono relativi alla VARIAZIONE di Dicembre 2023, nello specifico di:



Catasto Fabbricati Comune di Castelletto Uzzone

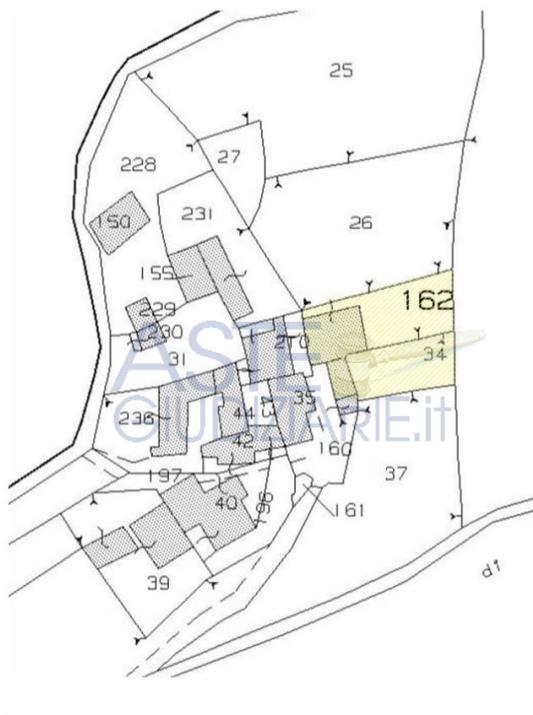
Foglio 14 Particella 162 Subalterno 1 Indirizzo: Località Ciriella n. 13-15-17 **Piano S1-T** Dati di classamento: Rendita: Euro 101,23, **Categoria A/3 (abitazione di tipo economico)**, Classe 1, Consistenza 7 vani Dati di superficie: Totale: 170 mq (**ALLEGATO N° 2.11**)

Intestatari catastali attuali:

***** nato a ***** il ***** codice fiscale: ***** Diritto di: Proprietà 1/1

Derivanti da (ATTO PUBBLICO) Notaio Restivo Alfredo del 27/02/2006 numero 223050 di repertorio e 29155 di raccolta, registrato a Torino 3 il 03/03/2006 n. 2718 e trascritto presso la conservatoria di Alba in data 21/03/2006 Registro Particolare 1781 Registro Generale 2526.

Di seguito si riporta l'estratto di mappa con evidenziati in giallo i mappali sopra indicati **precedenti** alla variazione di aggiornamento catastale del Dicembre 2023.



- **Caratteristiche esterne ed interne:**

Il fabbricato risulta essere un immobile indipendente posto in posizione panoramica in contesto di frazione denominata Borgata Vignazza. Esso si sviluppa su di un piano terreno ed uno seminterrato. L'accesso è tramite strada comunale che diventa vicinale e sterrata negli ultimi 200 mt non ben percorribile. La casa si trova vicino ad altre abitazioni, ma essendo l'ultima della collina, gode di più privacy e di un ottima vista su tutta la valle. Ingresso separato per l'abitazione vera e propria che si compone di sala, cucinino a vista diviso da un arco, due



camere da letto e bagno con doccia e finiture tipiche degli anni '90. Dalla cucina accesso ad una piccola terrazza che corre lungo tutta la facciata sud verso la valle. In questo ambiente finiture anni '90 con infissi in legno vetro singolo, riscaldamento con termosifoni tramite termocucina di vecchia concezione, luce e acqua comunale.

Al piano inferiore, raggiungibile tramite scala in calcestruzzo non coperta che porta al giardino del livello inferiore di circa 350 mq ad oggi non curato e incolto, vi è un locale con caratteristiche civili cucina e bagno, con pavimenti in cotto e infissi legno doppio vetro; altre due cantine e un locale in pietra con camino. Terrazza in pietra attrezzata con barbecue e ripiani.

Ulteriore accesso al piano terra sul retro da un piazzale comune con il vicino che fa accedere ad una porzione attualmente separata da una tramezza costituente una vecchia camera in pietra. La struttura portante per la porzione vecchia risulta essere in pietra mentre la porzione ampliata negli anni '80 risulta essere in cemento armato con partizioni orizzontali in latero-cemento.

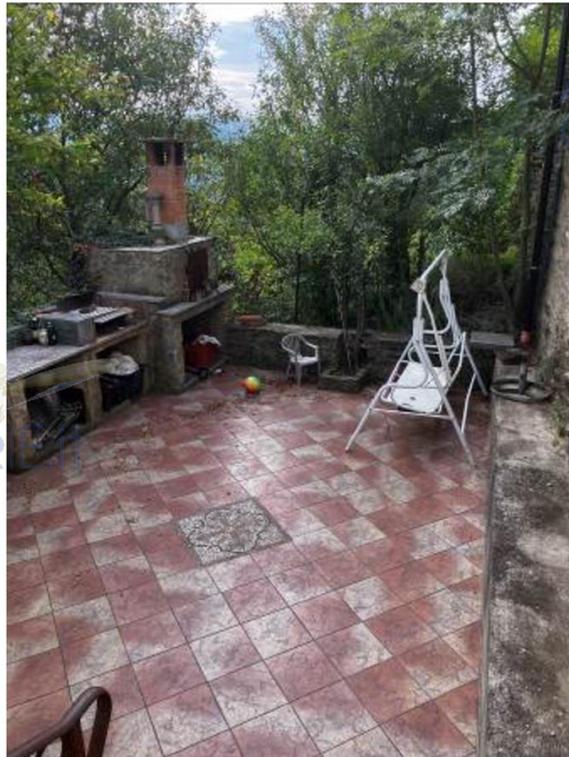
L'immobile si presenta in mediocri condizioni, con l'intonaco che, in diversi punti, mostra cedimenti dovuti ad umidità, la copertura della porzione abitativa (da vista esterna) a due falde realizzata con piccola e grossa orditura in legno con manto di copertura in lastre di fibrocemento o più facilmente eternit, privo di isolamento necessita di manutenzione straordinaria (alcune lastre sono mancanti o danneggiate), la travatura appare quella originale e a breve termine andrà completamente sostituita rifacendo completamente la copertura. Sono presenti camini e canne fumarie probabilmente in eternit. Per ciò che riguarda l'immobile posto a sud-est interamente in pietra con copertura a una falda realizzata con piccola e grossa orditura in legno e manto in tegole di laterizio. L'immobile risulta sprovvisto di box e/o posta auto scoperto. Tutte le gelosie esistenti sono in legno in pessime condizioni di manutenzione.

Si precisa che all'immobile si può accedere tramite strada privata costituente aree di altra proprietà sul quale l'immobile oggetto di pignoramento parrebbe vantare dei diritti di passaggio ma solo verbali o al più descritti da una scrittura privata consegnatami dal debitore che si allega alla perizia. (ALLEGATO N° 2.10) Altro accesso tramite strada posteriore solo pedonale che sale sino al piazzale in pietra facente parte di corte comune Mapp. 160 insieme ad altre due diritti alle corti Mapp. 31 e 43.

L'immobile nel complesso si presenta in mediocri condizioni manutentive, tutte le caratteristiche dell'immobile sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta con **L'ALLEGATO N° 4** e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con **L'ALLEGATO N° 9**.







ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Superfici interne calpestabili** come da rilievi del Settembre 2023 sono pari a:

Piano seminterrato → Totale mq 124,90

- ✓ Ripostiglio = 17,50 mq
- ✓ Sgombero = 8,90 mq
- ✓ Cantina = 9,65 mq
- ✓ Cantina = 7,15 mq
- ✓ Bagno = 4,20 mq
- ✓ Cucina/tinello – destinazione non idonea (Sgombero) = 21 mq
- ✓ Balcone/terrazzo = 9 mq
- ✓ Scale esterne = 11,50 mq
- ✓ Area esterna pavimentata/barbecue = 37 mq

Area esterna verde di proprietà = 230 mq

Piano terra → Totale mq 75,15

- ✓ Ripostiglio = 10 mq
- ✓ Ripostiglio = 7,50 mq
- ✓ Camera = 13,35 mq
- ✓ Camera = 13,25 mq
- ✓ Dis. = 4,60 mq
- ✓ Bagno = 3,60 mq
- ✓ Tinello = 7,20 mq
- ✓ Cucinino = 3,65 mq
- ✓ Balcone/terrazzo = 12 mq

Area esterna cortilizia di proprietà = 40 mq

- **Confini alle coerenze dell'immobile residenziale e giardino:**

La proprietà partendo da Nord in senso orario è confinante con terreni Mapp. 26, 23, 37 e in ultimo con corte comune Mapp. 160 e area cortilizia Mapp. 210.

- **Pertinenze:**

L'unità immobiliare non ha a disposizione pertinenze.

- **Quote di proprietà millesimali su parti comuni condominiali:**

L'immobile non è costituito in Condominio e non sono presenti quote millesimali.



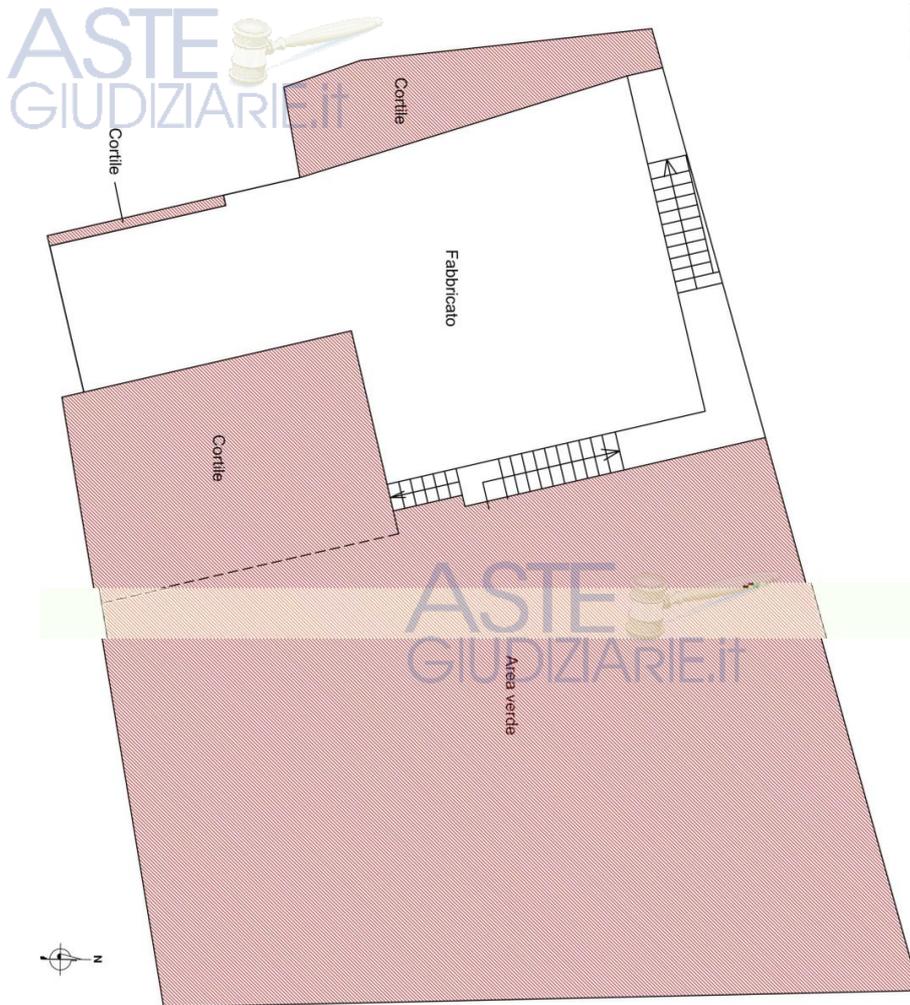
PLANIMETRIE DI RILIEVO Allegato 9

Situazione al 12/09/2023 - U.i.u. Comune di Castelletto Uzzone (CN)

Fg. 14 mappale 162 sub. 1



PLANIMETRIE DI RILEVIO Allegato 9
Situazione al 12/09/2023 - U.i.u. Comune di Castelletto Uzzone (CN)
Fig. 14 mappale 162 sub. 1



- **Identificazione immobili terreni agricoli:**

Catasto Terreni Comune di Castelletto Uzzone

Foglio 12 Particella 49 Sezione A Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,38; agrario Euro 0,17 Superficie: 817 mq Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe 1

Terreno su fronte collinare esposto a sud attualmente bosco non lavorato.

Detto terreno risulta confinante partendo da Nord in senso orario con terreni Mapp. 183-60-50 e in ultimo con Mapp. 62.

Foglio 12 Particella 78 Sezione A Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,69; agrario Euro 0,32 Superficie: 893 mq Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe U

Terreno su fronte collinare esposto a sud attualmente bosco non lavorato.

Detto terreno risulta confinante partendo da Nord in senso orario con terreni Mapp. 81-199-79-74 e in ultimo con Mapp. 77.

Foglio 12 Particella 129 Sezione A Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 3,36; agrario Euro 3,64 Superficie: 1083 mq Particella con qualità: **SEMINATIVO ARBOREO** di classe 2

Terreno parzialmente pianeggiante attualmente coltivato seminativo.

Detto terreno risulta confinante partendo da Nord in senso orario con terreni Mapp. 196-147-128 e in ultimo con Mapp. 182.

Foglio 13 Particella 9 Sezione A Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 12,59; agrario Euro 8,75 Superficie: 2119 mq Particella con qualità: **VIGNETO** di classe 2

Terreno su fronte collinare esposto a sud attualmente gerbido con piante da ardere.

Detto terreno risulta confinante partendo da Nord in senso orario con terreni Mapp. 11-strada comunale e in ultimo con Mapp. 8-10.

Intestatari catastali attuali:

******* nato a ***** il ***** codice fiscale: ***** Diritto di: Proprietà 1/1**

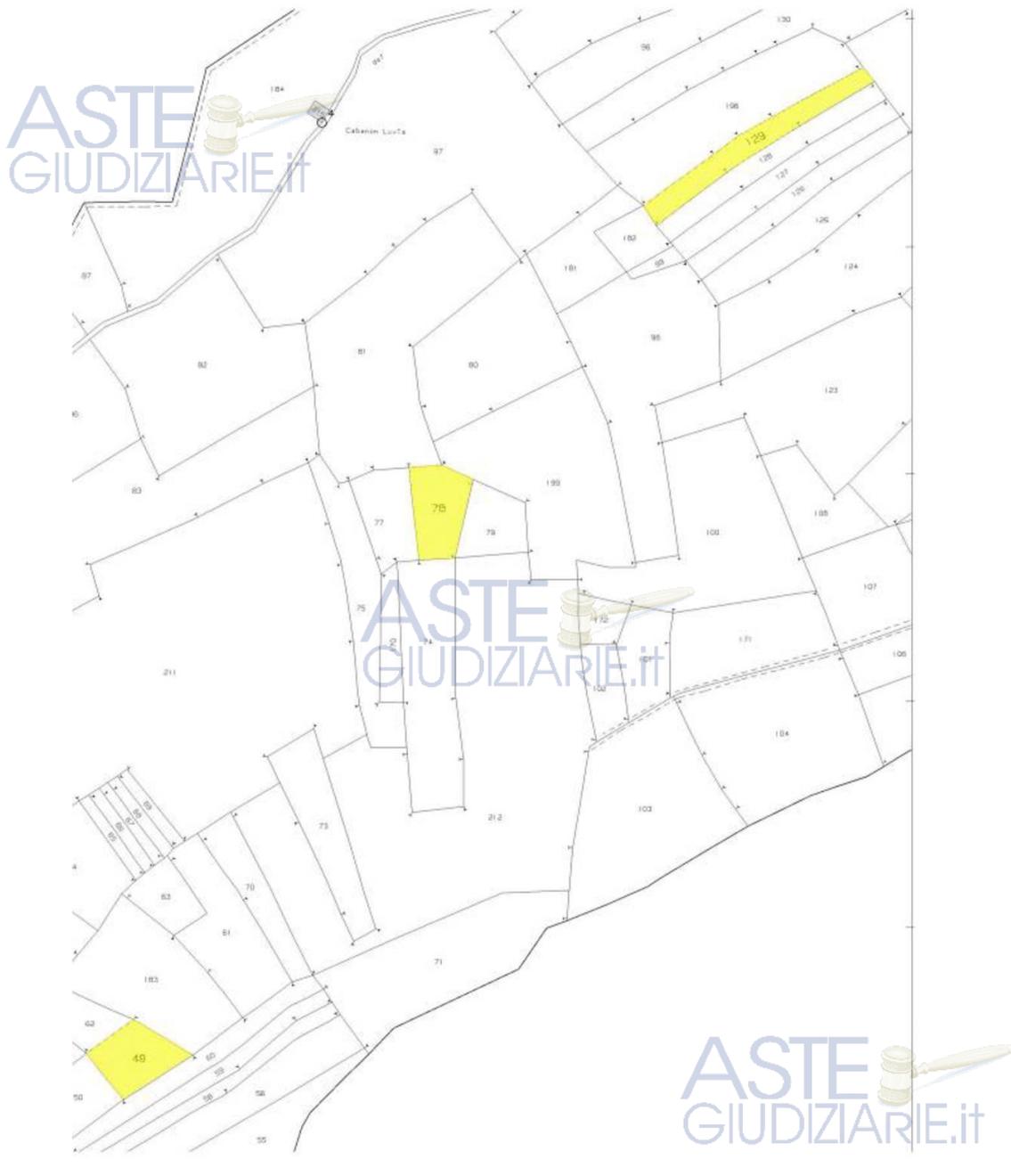
Derivanti da (ATTO PUBBLICO) Notaio Restivo Alfredo del 27/02/2006 numero 223050 di repertorio e 29155 di raccolta, registrato a Torino 3 il 03/03/2006 n. 2718 e trascritto presso la conservatoria di Alba in data 21/03/2006 Registro Particolare 1781 Registro Generale 2526.

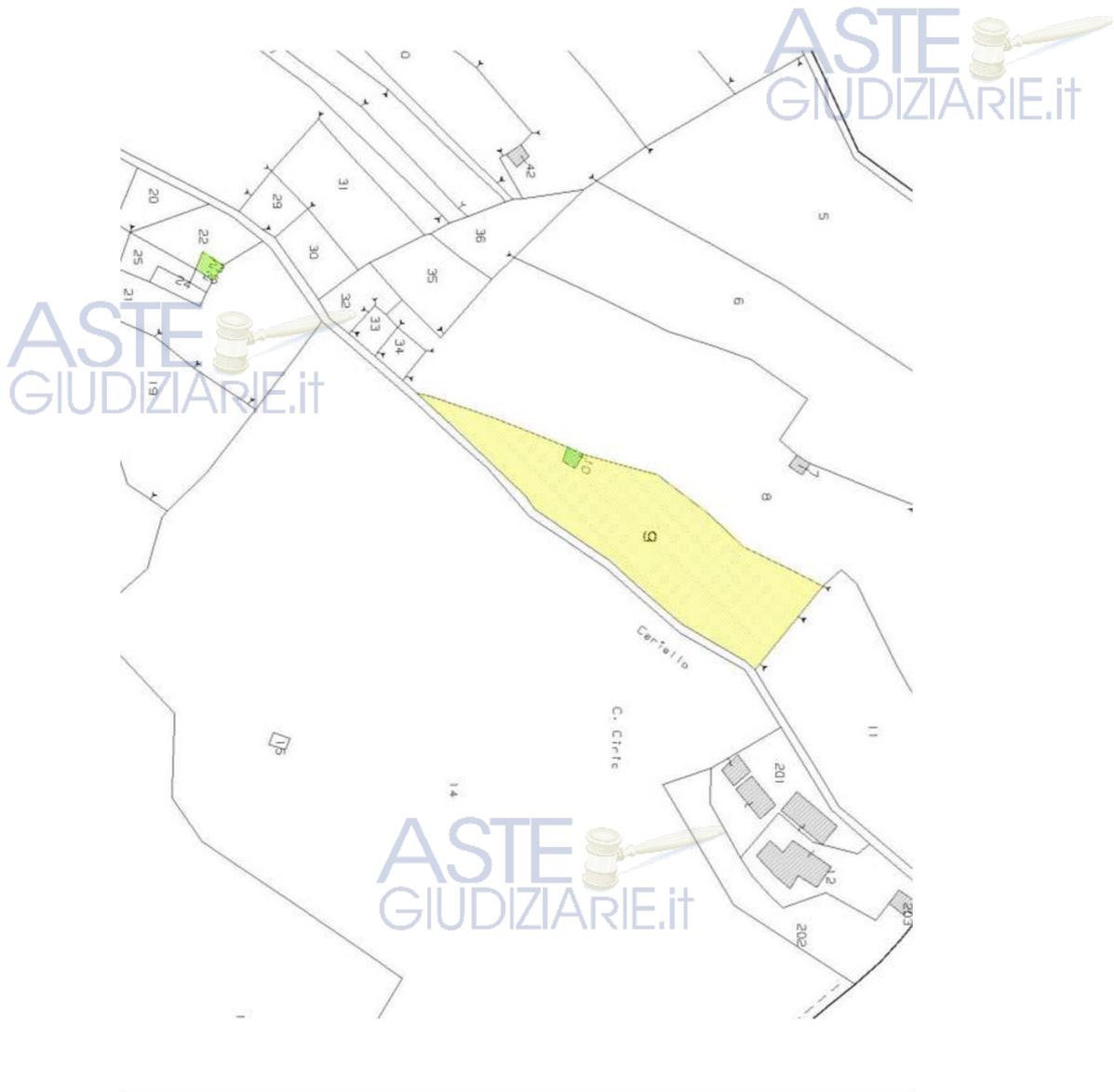
Si evidenzia che dalla lettura dell'atto suddetto e della relativa NOTA di TRASCRIZIONE registro generale n. 2526 registro particolare n. 1781 presentazione n. 7 del 21/03/2006 facevano parte del compendio immobiliare oggetto di cessione dai Sig.ri Calvi, anche gli immobili identificati al NCT di Castelletto Uzzone (CN) Sz A Fg. 12 mappali 23 (non pignorato trattasi di fabbricato diruto non censito all'urbano di 26 mq diviso in subalterni 1 e 2 in loco gerbido. Attualmente il Sub. 1 è ancora catastalmente intestato ai vecchi proprietari signori Calvi sopraccitati i quali lo acquistarono con atto Notaio Corino del 1984, esso in realtà



andava intestato al sig. *****, mentre il 2 è intestato ad altra persona. Nell'atto è stato indicato erroneamente come mappale 23 intero) e il Fig. 13 mappale 10 (non pignorato trattasi di fabbricato diruto in loco gerbido all'interno della particella 9 essa correttamente pignorata. L'immobile è intestato al sig. ***** ma non è citato nel pignoramento).

Di seguito si riporta l'estratto di mappa con evidenziati in giallo i mappali pignorati ed in verde i mappali non pignorati sopra indicati.





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.

Il C.T.U. ha provveduto a richiedere al Comune di Castelletto Uzzone (CN) ove risiede agli atti, Settore Servizi Demografici e URP, Ufficio Anagrafe, il certificato di stato civile ed estratto di matrimonio del debitore Sig. ***** . **(ALLEGATO N° 5)**

Allo scrivente C.T.U. in data 05/09/2023 dal comune di Castelletto Uzzone è pervenuto documento dal quale poteva accertare che:



“***** Nato a ***** il ***** Atto Originale n. 2629 P. 1 S. A U. 4B A. 1983 abitante in LOCALITA' CIRIELLA n. 13
Stato Civile CELIBE
HA LA CITTADINANZA ITALIANA
E' RESIDENTE IN QUESTO COMUNE (Proveniente da ***** il 08/06/2006 prat. 11)
E' DI STATO LIBERO
CASTELLETTO UZZONE, 05/09/2023”

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.

Dal raffronto tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento si rilevano alcune mancanze. I dati catastali indicati nel pignoramento consentono comunque l'esatta ed univoca identificazione degli immobili oggetto di stima. (vedere atto di pignoramento presente agli atti della procedura).

Si evidenzia che dalla lettura dell'atto suddetto e della relativa NOTA di TRASCRIZIONE registro generale n. 2526 registro particolare n. 1781 presentazione n. 7 del **21/03/2006** facevano parte del compendio immobiliare oggetto di cessione dai Sig.ri Calvi, anche gli immobili identificati al NCT di Castelletto Uzzone (CN) Sz A **Fig. 12 mappali 23 (non pignorato trattasi di fabbricato diruto non censito all'urbano di 26 mq diviso in subalterni 1 e 2 in loco gerbido. Attualmente il Sub. 1 è ancora catastalmente intestato ai vecchi proprietari signori Calvi sopraccitati i quali lo acquistarono con atto Notaio Corino del 1984, esso in realtà andava intestato al sig. ***** , mentre il 2 è intestato ad altra persona. Nell'atto è stato indicato erroneamente come mappale 23 intero) e il Fig. 13 mappale 10 (non pignorato trattasi di fabbricato diruto in loco gerbido all'interno della particella 9 essa correttamente pignorata. L'immobile è intestato al sig. ***** ma non è citato nel pignoramento).**

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.

LOTTO UNICO

Immobile sito in Località Ciriella n. 13-13bis – Castelletto Uzzone (CN)

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E TERRENI AGRICOLI



Catasto Fabbricati Comune di Castelletto Uzzone

Durante il sopralluogo e i rilevamenti del caso confrontando la planimetria dell'immobile reperita in catasto richiesta in data 18/08/2023 - n. T53103 presentata il 18/01/1994 con quella di rilievo, lo scrivente C.T.U. ha verificato che l'immobile identificato al **Foglio 14 Particella 162 - Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico)** risulta parzialmente difforme.

Nello specifico del diverso dimensionamento di tutti i locali a causa dell'errata rappresentazione grafica in particolare della porzione di posta a ovest da sempre inclinata ed erroneamente indicata con muratura a 90° la quale varia la distribuzione interna sia al piano terra sia al piano seminterrato. Realizzazione di scale esterne di comunicazione con area esterna pavimentata dedicata alla zona barbecue e all'area verde, oltre a diversa larghezza e distribuzione di parte delle aperture esterne. La porzione ampliata attualmente adibita a cucina/tinello non può essere considerata abitabile e va quindi declassata a locale di sgombero avendo altezza libera interna inferiore a mt. 2,70.

Pertanto, come perito CTU si è proceduto con una variazione catastale per demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica che ha portato al seguente classamento: (ALLEGATO N° 8.2)

Foglio 14 Particella 162 Subalterno 1 (ex mappale 162 intero) Indirizzo: Località Ciriella n. 13-13bis **Piano S1-T** Dati di classamento: Rendita: Euro 101,23, **Categoria A/3 (abitazione di tipo economico)**, Classe 1, Consistenza 7 vani Dati di superficie: Totale: 170 mq **(ALLEGATO N° 2.11)**

Catasto Terreni Comune di Castelletto Uzzone

Foglio 14 Particella 162. (STORICI) ENTE URBANO di 262 mq.

L'immobile fabbricato insiste per circa la metà della superficie della particella, per la rimanente parte ad area incolta delimitata da muri di sostegno.

Foglio 14 Particella 34 Sezione A. (STORICI) PRATO di 137 mq.

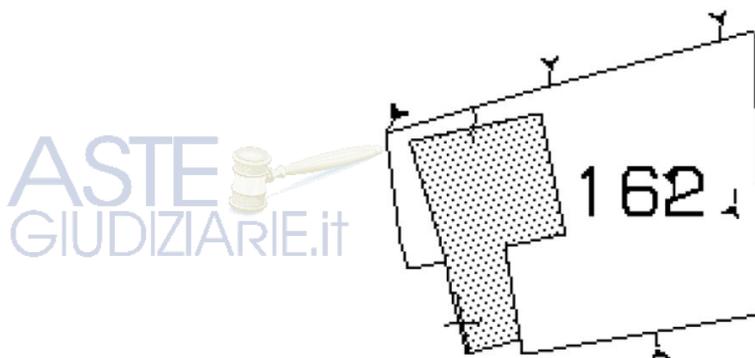
L'immobile non è adibito a prato, per la superficie di circa 1/3 è presente area pertinenziale all'abitazione pavimentata destinata ad area barbecue e per la rimanente parte ad area incolta delimitata da muri di sostegno.

Nello specifico la particella 162 è stata fusa alla particella 34 rendendola un'unica particella ENTE URBANO e rettificato il contorno errato lato ovest, pertanto come perito CTU si è proceduto ad un aggiornamento della mappa catastale mediante tipo mappale di fusione e rettifica contorno fabbricato approvato con prot. n. CN0164625 del 04/12/2023 e correzione del 06/12/23 che ha portato al seguente classamento: (ALLEGATO N° 8.1)

Foglio 14 Particella 162 Sezione A. ENTE URBANO di 399 mq.



Di seguito si riporta l'estratto di mappa aggiornato:



Identificativi rimanenti terreni:

Foglio 12 Particella 49 Sezione A. BOSCO CEDUO di 817 mq. (ALLEGATO N° 2.11)

La sostanziale coincidenza con lo stato di fatto dell'immobile e della relativa coltura.

Foglio 12 Particella 78 Sezione A. BOSCO CEDUO di 893 mq. (ALLEGATO N° 2.11)

La sostanziale coincidenza con lo stato di fatto dell'immobile e della relativa coltura.

Foglio 12 Particella 129 Sezione A. SEMINATIVO ARBOREO di 1.083 mq. (ALLEGATO N° 2.11)

La sostanziale coincidenza con lo stato di fatto dell'immobile e della relativa coltura.

Foglio 13 Particella 9 Sezione A. VIGNETO di 2.119 mq. (ALLEGATO N° 2.11)

La sostanziale coincidenza con lo stato di fatto dell'immobile relativamente alle dimensioni.

In loco non è più presente alcun vigneto, ora gerbido con piante da ardere.

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

La cartografia del vigente P.R.G. e le norme tecniche di attuazione sono state reperite mezzo sito internet del comune di Castelletto Uzzone. (ALLEGATO N° 6.1)

La cartografia del **vigente P.R.G. del Comune di Castelletto Uzzone**, approvato con D.G.R. N. 32-1377 del 14.11.2005 e successive varianti parziali Art.17 L.R. 56/77 e L.R. 41/97 s.m.i. di cui in ultima la Variante strutturale n. 5/2018 di adeguamento al P.A.I., **colloca gli immobili in:**

"Sezione Castelletto Uzzone "A":

Fg.12 mappali 49 - 78 - 129; Fg.13 mappali 9 - 10; Fg.14 mappale 162-34 (In Parte);



Area Agricola (Art.19 N.T.A.)

Sezione Castelletto Uzzone "A":

Fg.14 mappale 162-34 (In Parte);

Nuova area di "Annucleamento rurale" in Borgata Serra (Art.19 N.T.A.)



Sezione Castelletto Uzzone "A":

Fg.13 mappali 9 (In Parte) - 10;

Fasce di Rispetto Stradale

Sezione Castelletto Uzzone "A":

Fg.12 mappali 49 - 78 - 129; Fg.13 mappali 9 - 10; Fg.14 mappale 162-34;

Area sottoposta a vincolo idrogeologico L.R. 45/1989

Area sottoposta a vincolo idrogeologico L.R. 45/1989;

Sono fatti salvi i vincoli paesaggistico-ambientali D.Lgs. 42/2004 e Codice della Strada D.Lgs. 285/1992 e s.m.i.

Il presente viene rilasciato in carta resa legale.

Castelletto Uzzone li, 19/10/2023"

TAVOLA 11/V5 e TAVOLA 9/V/VP3

Immobile fabbricato m. 162 AREE AGRICOLE - FABBRICATO RURALE ABBANDONATO DA RECUPERARE AD USI EXTRA AGRICOLI - ART. 19 NTA

Vedasi **C.D.U.** richiesto in data 18/08/2023 e rilasciato dal Comune di Castelletto Uzzone in data 18/10/2023 Prot. 2467. (**ALLEGATO N° 6.2**)

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

Per quanto riguarda le verifiche dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative depositate presso il Comune di Castelletto Uzzone il sottoscritto C.T.U. ha constatato che gli immobili siti in Località Ciriella, 13-13bis ricadono interamente in area di annucleamento rurale.

L'immobile oggetto di valutazione risulta essere stato edificato originariamente in data ante 1942 e successivamente in parte sottoposto ad interventi di ristrutturazione interna ed ampliamento, dall'esame dei documenti originali depositati presso il l'Archivio storico del Comune di Castelletto Uzzone eseguito in data 18 di Agosto 2023, sono state reperite le



seguenti autorizzazioni inviatemi dall'ufficio tecnico solo in data 18 Ottobre dopo numerosi solleciti:

- **in capo ai signori ***** e ***** :**

Nessuna pratica presente in archivio.

- **in capo ai signori ***** e ***** :**

- ✓ **Concessione edilizia n. 19 del 15/10/1983 pratica n. 60** per ristrutturazione tetto, solai e costruzione di servizi igienici. Non è stata reperita alcuna dichiarazione di inizio e fine lavori e non sono presenti tavole progettuali. **(ALLEGATO N° 6.3)**

Situazione prima della ristrutturazione indicata nell'atto di donazione ultraventennale Notaio Corino Stefano del 14/07/1984 numero 4835 di repertorio e 599 di raccolta di cui si riporta stralcio:

_____ nel foglio 14 di mappa _____
 prato numero 36 di are una,centiare settantotto,red-
 dito dominicale lire 3,29 e agrario 2,40; _____
 fabbricato rurale numero 162 di centiare cinquantuna,
 con diritto alle corti numero 31,43 e 160 del foglio
 14 , _____
 Costituito da cantina al piano seminterrato
 e due vani al piano terreno, _____

- ✓ **Concessione edilizia n. 21 del 15/12/1986 pratica n. 146** per ristrutturazione di fabbricato rurale e suo ampliamento mediante realizzazione al piano terreno di nuovi locali cucina e soggiorno collegati, rifacimento solaio e edificazione di portico aperto al piano seminterrato. Non è stata reperita alcuna dichiarazione di inizio e fine lavori. **(ALLEGATO N° 6.4)**

- **in capo a signor ***** :**

Nessuna pratica presente in archivio.

Lo scrivente C.T.U., avendo acquisito le opportune informazioni, acquisito i titoli abilitativi e visionati i relativi elaborati progettuali e documentazione in essi allegate, rilevato topograficamente e fotograficamente la reale situazione dei luoghi, ha accertato che gli immobili nella loro interezza risultano come segue:

LOTTO UNICO

Immobile sito in Località Ciriella n. 13-13bis – Castelletto Uzzone (CN)

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E TERRENI AGRICOLI



DIFFORMITA' EDILIZIE:

Nello specifico si riscontrano difformità edilizie per la porzione abitativa rispetto alla situazione rilevata rappresentata nell'elaborato grafico Tav. allegata alla Concessione edilizia n. 21 del 15/12/1986, trascurando le eventuali imprecisioni grafiche e tenendo conto delle tolleranze costruttive, sinteticamente di seguito elencate:

Al piano terra:

- A. Errata rappresentazione grafica in particolare della porzione disposta a ovest da sempre inclinata ed erroneamente indicata con muratura a 90° la quale varia la distribuzione interna sia al piano terra sia al piano seminterrato.
- B. Diversa distribuzione degli spazi interni consistenti nella mancata realizzazione di porta di comunicazione del nuovo locale cucina e il soggiorno (ora camera) e relativa apertura di porta di collegamento con l'attuale tinello.
- C. Errato dimensionamento nella misura dichiarata del terrazzo in 8,70 mt misurata in loco in 8,30 mt.

Al piano seminterrato:

- D. Errata rappresentazione grafica in particolare della porzione disposta a ovest da sempre inclinata ed erroneamente indicata con muratura a 90° la quale varia la distribuzione interna sia al piano terra sia al piano seminterrato.
- E. Diversa distribuzione degli spazi interni consistenti nella realizzazione di una tramezza in più nel locale cantina.
- F. Errato dimensionamento nella misura dichiarata del locale ampliato a valle in 7,60 mt misurata in loco in 8,30 mt. Tale locale autorizzato come portico aperto è stato totalmente chiuso mediante tamponatura in laterizio e adibito ad ulteriore cucina e locale servizio igienico direttamente comunicanti. Il locale attualmente cucina non rispettando i requisiti igienico sanitari per altezza inferiore a mt 2,70 e mancanza di anti bagno dovrà essere declassato in locale non abitativo (sarà ipotizzato il costo di remissione in pristino). Realizzazione di n. 3 finestrate e apertura di porta con scala esterna di accesso a zona pavimentata destinata a barbecue.
Il muro in pietra presente in loco appare già preesistente secondo quanto rappresentato nell'elaborato grafico.
- G. Realizzazione di scale esterne e terrazzo di accesso all'area verde sottostante.

Non si sono inoltre reperite pratiche per la costruzione e autorizzazione dei muri di contenimento presenti nell'area verde posta a valle.

Per la porzione posta a sud affacciante sul mappale 34 non sono state reperite autorizzazioni edilizie ma il fabbricato risulta anch'esso di vecchia edificazione e sicuramente ante 1942. Un atto probatorio su cui fare affidamento risulta essere la planimetria catastale derivante dalla variazione del 20/01/1994 presentata per l'ampliamento a valle (n. 201.1/1994) redatta dal



Geometra Diana Lorenza, vi è anche una planimetria di primo impianto di cui non si è potuto prendere visione.

Altra testimonianza dell'identica preesistenza si è rilevata nell'atto di acquisto Notaio Maccagno Giovanni del 20/09/1993 numero 39043 di repertorio e 9816 di raccolta, per l'immobile siti in Castelletto Uzzone (CN) e identificato al NCT Sz A Fg. 14 mappale 159 Fabbricato Rurale di cui si riporta stralcio:

== fabbricato rurale di vecchia costruzione ed in cattive
condizioni di manutenzione comprendente un locale ripostiglio
in piano terreno e una camera in piano primo, privo di servi-
zi ed allacciamento ENEL:_____

Nello specifico si riscontrano difformità edilizie rispetto alla situazione rilevata rappresentata nella planimetria catastale sopra identificata del 1994, trascurando le eventuali imprecisioni grafiche e tenendo conto delle tolleranze costruttive, sinteticamente di seguito elencate:

Al piano terra:

- H. Diversa distribuzione degli spazi interni. Realizzazione di tramezzatura di divisione del locale in due zone comunicanti con porta. Il locale risultava essere una vecchia camera, allo stato attuale non può essere considerata tale essendo priva di impianto di riscaldamento, nello stato di fatto risultano essere n° 2 locali ripostiglio.

Al piano seminterrato:

- I. Allargamento di una finestra verso valle e realizzazione di apertura di comunicazione con la porzione di fabbricato a nord.

PROCEDURE DA ADOTTARE PER LE SANATORIE:

Premesso che:

- Esclusivamente dopo la redazione e la presentazione delle pratiche urbanistiche ed il relativo titolo a sanatoria (**attività tecnica non richiesta e non di competenza del sottoscritto C.T.U.**) si potrà avere certezza in ordine all'effettivo ottenimento dello stesso oltre che dei relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, spese tecniche ecc...
- Le procedure nonché le tipologie di pratiche da presentare e le normative potrebbero variare all'atto della presentazione delle pratiche nonché di conseguenza le relative sanzioni, oneri ecc...attualmente ipotizzate.



Si riporta l'art. 19 N.T.A. del Comune di Castelletto Uzzone:

Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- a) è sempre consentito il consolidamento e la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) le strutture tecniche isolate o non congiunte con un nucleo originariamente abitativo devono mantenere l'originaria destinazione d'uso a strutture tecniche di servizio;
- c) gli edifici originariamente abitativi possono essere restaurati o ristrutturati, con assoluta esclusione di demolizioni e ricostruzioni esterne, nei limiti della volumetria e delle dimensioni perimetriche esistenti; l'altezza potrà essere modificata soltanto in applicazione all'Art. 29.

E' sempre consentita l'aggiunta dei volumi tecnici necessari per migliorare le condizioni igieniche e per l'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze dell'abitazione in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e qualora a tal fine non siano utilizzabili i volumi di cui al punto successivo.

Nella ristrutturazione dell'edificio abitativo potrà essere utilizzata anche a fini residenziali ed entro i limiti di cui al punto precedente la porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nella parte abitativa.

Ogni intervento è subordinato al rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive della zona, valutate dalla Commissione Edilizia e da questa prescritte anche in relazione ai materiali da usare;

- d) gli interventi di cui alla lettera che precede sono ammessi soltanto quando esistano o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti all'acquedotto, anche se privato, all'energia elettrica e sia previsto un sistema di smaltimento degli scarichi che salvaguardi condizioni di igiene adeguate.
Gli accessi viari, pedonali o carrabili, devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti al momento dell' intervento, salva diversa valutazione della Commissione Edilizia e l'esecuzione delle opere come sopra consentite non costituisce titolo per chiedere la modifica di tali accessi;
- e) sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, individuati sulla cartografia di P.R. sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento "una tantum", nella misura non superiore al 20% del volume



residenziale esistente, volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, anche con destinazione residenziale extra-agricola, previo rilascio di concessione edilizia anche a soggetti diversi da quelli precisati al terzo comma dell'Art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., tali ampliamenti sono ammessi solo in assenza di porzioni tecniche di volumi esistenti recuperabili in luogo dell'ampliamento; è comunque vietato ogni insediamento incompatibile con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona.

L'ulteriore individuazione di fabbricati abbandonati dall'attività agricola, quando ne sia accertato lo stato di fatto, potrà avvenire anche successivamente all'approvazione del P.R.G. mediante deliberazione Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al piano.

Sull'edificio di proprietà Rabino Maria al Foglio 6 – Sezione Scaletta mappate 277 appositamente individuato in Frazione Pian del Torto sulla Tav. 9/V/VP₄ "Assetto del territorio (1:5.000)" di Variante Parziale n. 4, è consentito (a tutela della pubblica via e per condizioni statiche precarie) l'intervento di demolizione completa della cubatura esistente di mc. 600 senza ricostruzione sul sito di impianto. E' consentita, invece, la ricostruzione dal nuovo della cubatura residenziale esistente di mc. 600 rilocalizzandola sull'ambito del lotto della medesima proprietà appositamente individuato sulla Tav. 13/V/VP₄ "Assetto della Frazione Scaletta (1:2.000)" di Variante Parziale n. 4 di superficie fondiaria di mq. 1.600 ubicato lungo la strada Comunale di Giulia individuato al Foglio n. 4 mappale n. 197. L'intervento di costruzione del nuovo fabbricato è vincolato alle seguenti prescrizioni: la ricostruzione dovrà avvenire previa demolizione della preesistenza in Fraz. Pian del Torto e previo accertamento della volumetria residenziale esistente che non deve essere inferiore a quella dichiarata di mc. 600; la volumetria "una tantum" residenziale ricostruita dal nuovo non dovrà essere superiore a mc. 600 e comunque non superiore a quella demolita ed accertata e dovranno essere rispettati i parametri edilizi della tabella di zona delle aree agricole ad eccezione della distanza dal ciglio della strada Comunale che dovrà essere non inferiore a mt 10,00 e ad eccezione dell'indice di fabbricabilità fondiario delle aree agricole in quanto la cubatura consentita è determinata in mc. 600 e comunque non superiore a quella demolita;

f) per gli edifici esistenti sul territorio comunale ed adibiti ad uso abitativo per residenze extragricole, contrassegnati sulla cartografia di Piano, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- adeguamento igienico-sanitario e di altezza dei piani preesistenti, nei limiti del successivo Art. 29;
- ristrutturazione edilizia senza alterazioni della volumetria salvo quanto disposto al punto precedente;
- parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
- modesti ampliamenti "una tantum" delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il



20% della superficie utile residenziale esistente; 25 mq. di superficie utile sono comunque consentiti fatte salve le prescrizioni fissate nelle tabelle di zona.

Inoltre relativamente agli edifici di cui al presente punto f), le esigenze supplementari per superficie di deposito, magazzino, sosta coperta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie come definiti al successivo Art. 32 purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- i fabbricati di cui trattasi non potranno superare i 50 mq. di superficie coperta, computata al lordo dei bassi fabbricati già esistenti, e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, strutture del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno;
- la tipologia del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quelle dei fabbricati esistenti e circostanti;
- per i limiti di distanza dai confini valgono le prescrizioni fissate dalle tabelle di zona;
- sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, coperture) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

Gli interventi relativi agli allevamenti zootecnici possono essere autorizzati nelle aree agricole secondo le prescrizioni di cui al relativo articolo n. 20.

- ART. 29 - Adeguamento dell'altezza dei piani

Allo scopo di incentivare il processo di riqualificazione dei volumi edificati esistenti, è consentito qualora previsto dalle norme relative alle singole zone l'adeguamento dell'altezza dei piani al livello minimo previsto dall'art. 1 del D.M. Sanità 5.7.1975 (Gazzetta Ufficiale 18.7.1975 n. 190), a condizione che tale adeguamento non sia tecnicamente o giuridicamente possibile utilizzando il volume globale esistente.

L'innalzamento della linea di gronda non dovrà, comunque superare i 90 cm.

- ART. 30 - Definizione di locali abitabili

Sono abitabili i locali che soddisfano per illuminazione, ventilazione e altezza le alle prescrizioni del D.M. 5.7.1975 (G.U. n. 190 del 19.7.1975) così come integrato dal D.M. 09.06.1999; in particolare l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti, i ripostigli ed i soppalchi.



**PIANO REGOLATORE GENERALE
DI CASTELLETTO UZZONE**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

AREE AGRICOLE

DESTINAZIONE: AGRICOLA	UBICAZIONE: TERRITORIO COMUNALE	TABELLA N. 18/VP ₄
SUPERFICIE TERRITORIALE	(St) mq	14.970.078
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf) mq	
SUPERFICIE COPERTA	(Sc) mq	
VOLUME EDIFICATO	(Ve) mc	
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte) mc/mq	
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe) mc/mq	
MODALITA' DI INTERVENTO:		Permesso di costruire diretto o D.I.A.
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:		
Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	0,03 ed altri in relazione alla specif. della coltivazione
Iff (indice di fabb. fondiaria lotti liberi)	mc/mq	
H (altezza massima)	m	8,00
Rc (rapporto di copertura)		1/3
Dm (distanza min. dal confine)	m	5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	Vedi Art. 35 N.T.A. (*)
<p>(*) Per le aree di "Annucleamenti rurali" di Borgata Teiso Superiore, Borgata Teiso Inferiore, Borgata Serra, Borgata Pian del Torto, Borgata Pradonne, Borgata Vignazza, Borgata Ciriella, Borgata Galli, Borgata Valentini Superiore e Borgata Valentini Inferiore individuati sulla Tav. 9/V/VP₃ di Variante Parziale n. 3 la distanza dalle strade comunali è fissata in mt. 7,00 anziché i mt. 20 di cui alle aree agricole generiche. Per l'ambito del lotto evidenziato sulla Tav. 13/V/VP₄ "Assetto della Frazione Scaletta" di V.P.4 la distanza per l'edificazione dalla strada Comunale è fissata in mt. 10,00.</p>		
INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSI:		Vedi Art. 19 N.T.A.

Firmato Da: TOMMEI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f1fa0bfc6fa7edd1cda0ad5ae78538

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Di seguito vengono ipotizzate, le procedure ed i costi di massima per sanare le difformità accertate:

Per tutte le modifiche ai prospetti, alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla realizzazione delle scale esterne, recupero volumetrico porzione ex portico, realizzati in difformità dalla Concessione n. 21/1986, (TUTTI i punti dalla A alla I), secondo le N.T.A. nazionali e del Comune di Castelletto Uzzone si configurano come abuso edilizio per il quale è necessario richiedere sanatoria presentando all'Ufficio Edilizia ed Urbanistica pratica edilizia. Si ritiene sia possibile ottenere sanatoria mediante presentazione di "PERMESSO DI COSTRUIRE P.D.C." a sanatoria ai sensi dell'art. 36, comma 1-2-3 del D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i., la cui sanzione viene calcolata di massima, salvo miglior quantificazione all'atto della redazione della pratica di sanatoria in:

Recupero volumetrico

- $(10 \text{ mc} \times 7 \text{ €/mc}) \times 2 \times 1/3 + (70 \text{ mc} \times 7 \text{ €/mc}) \times 2 = \dots\dots\dots 1.027,00 \text{ €}$
- $(5 \text{ mq} \times 478,10 \text{ €/mq}) \times 2 \times 1/3 \times 5\% + (25 \text{ mq} \times 478,10 \text{ €/mq}) \times 2 \times 5\% = \dots\dots\dots 1.274,93 \text{ €}$

Opere interne ed esterne

- Computo metrico di tutte le opere stimato x 5% a corpo = $\dots\dots\dots 2.500,00 \text{ €}$

L'assenza dell'autorizzazione per la presenza in zona del **vincolo idrogeologico L.R. 45/89 art. 13** relative a trasformazione o modificazione d'uso del suolo comportano l'applicazione della sanzione amministrativa da euro 75,00 a euro 620,00 per decara di terreno o frazione, con minimo di euro 250,00, secondo le disposizioni di cui all'articolo 24 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267. **Non potendo avere una valutazione da parte del Comune si assume cautelativamente l'importo massimo previsto dalla norma citata in.....620,00 €**

Opere presenti al piano seminterrato NON sanabili, REMISSIONE IN PRISTINO - PREVENTIVA ALLA PRESENTAZIONE DELLE SANATORIE:

L'aggiudicatario dovrà provvedere alla rimozione della cucina posta nel locale seminterrato e alla rimozione dell'impianto di riscaldamento e idrico presenti, declassando la porzione di locale a sgombero non abitabile.

Il costo di massima delle opere in demolizione e sistemazione per ottenimento sanatoria viene di massima stimato $\dots\dots\dots 5.000 \text{ €}$.

L'agibilità tecnica e igienico-sanitaria dell'immobile a seguito della ristrutturazione del 1986 **non è mai stata richiesta e quindi mai rilasciata in difformità da quanto previsto dal art. 24 del D.P.R. 380/2001** e s. m. ed i., il quale prevede anche l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro **77 a euro 464**. Ad oggi tale mancanza non è comunque ostativa alla commerciabilità dell'immobile.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U. non ha verificato ad oggi la presenza o meno di **Denuncia strutturale per le opere realizzate** e successiva redazione del **Collaudo statico dell'intero fabbricato**, procedura il cui obbligo è rimasto circoscritto alle strutture in acciaio calcestruzzo armato fino al 1987 il quale veniva presentato presso la prefettura o presso il Genio Civile di



competenza e successivamente esteso a tutte le opere strutturali, in quanto non richiesto dal quesito sottopostomi. Ad oggi l'eventuale mancanza non è comunque ostativa alla commerciabilità dell'immobile. Nel caso fosse mancante visto il periodo di realizzazione l'aggiudicatario dovrà presentare denuncia tardiva presso il Comune.

Lo scrivente informa che per la presentazione delle pratiche l'aggiudicatario degli immobili dovrà incaricare tecnico di fiducia il cui costo può essere solo stimato sulla base delle esperienze lavorative che riguardano lo scrivente e che viene quantificato in circa € 10.000,00 per tutte le pratiche professionali compresi oneri di legge e accessori.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE:

Totale complessivo stimato per remissione in pristino, 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 delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo, vengono quantificati di massima ed arrotondati per eccesso in € 21.000 che saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

(LOTTO UNICO)

Sarà comunque onere dell'aggiudicatario ed a propria responsabilità, effettuare le più opportune indagini (anche prima di aggiudicarsi il bene immobile) verificare eventuali maggiori costi e/o quant'altro non previsto nel presente documento o interpretato in forma diversa a cui dovrà far fonte. Si ribadisce inoltre che solo a seguito dell'ottenimento del titolo e del momento di presentazione delle pratiche sarà possibile avere certezze degli esatti importi economici sanzionatori.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del DM 22/01/2008 n.37 e D.lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti



alle norme di sicurezza, sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica in caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenza a suo onere e spese.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrere ai presupposti avvalersi – a propria cura e spese – dell'art.40 Legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

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

In considerazione dell'entità e della natura degli immobili pignorati lo scrivente C.T.U. ritiene di dover formare un unico lotto di vendita di cui:

LOTTO UNICO

Immobile sito in Località Ciriella n. 13-13bis – Castelletto Uzzone (CN)

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E TERRENI AGRICOLI

Catasto Fabbricati Comune di Castelletto Uzzone

Foglio 14 Particella 162 sub. 1 (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 399 mq)
Indirizzo: Località Ciriella n. 13-13bis **Piano T-S1** Dati di classamento: Rendita: Euro 101,23
Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), Classe 1, Consistenza 7 vani Dati di superficie:
Totale: 170 mq

Catasto Terreni Comune di Castelletto Uzzone

Foglio 12 Particella 49 Sezione A Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,38; agrario Euro 0,17 Superficie: 817 mq Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe 1

Foglio 12 Particella 78 Sezione A Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,69; agrario Euro 0,32 Superficie: 893 mq Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe U

Foglio 12 Particella 129 Sezione A Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 3,36; agrario Euro 3,64 Superficie: 1083 mq Particella con qualità: **SEMINATIVO ARBOREO** di classe 2

Foglio 13 Particella 9 Sezione A Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 12,59; agrario Euro 8,75 Superficie: 2119 mq Particella con qualità: **VIGNETO** di classe 2

Intestatari catastali attuali:

******* nato a ***** il ***** codice fiscale: ***** Diritto di: Proprietà 1/1**



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, 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 Legge 3 giugno 1940 n. 1078.

Gli immobili sono **pignorati per intero in capo a ***** nato a ***** il ***** codice fiscale: ******* unico debitore dell'intero compendio immobiliare, come da NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO (Verbale pignoramento immobili del 29/09/2021 rep. 2558) registro generale n. 9484 registro particolare n. 7403 presentazione n. 1 del 19 Novembre 2021; e (Verbale pignoramento immobili del 22/06/2022 rep. 2047) registro generale n. 6369 registro particolare n. 4976 presentazione n. 5 del 21 Luglio 2022.

I beni risultano già divisi in natura con mappali e subalterni destinati ad uso RESIDENZIALE E TERRENI AGRICOLI.

In esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato, lo scrivente ritiene si possa procedere alla vendita in un UNICO LOTTO.

11) Accerti se l'immobile è libero oppure 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito in Legge 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.

LOTTO UNICO

Immobile sito in Località Ciriella n. 13-13bis – Castelletto Uzzone (CN)

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E TERRENI AGRICOLI

- Situazione attuale titolo legittimante il possesso: Lo scrivente CTU ha accertato che l'attuale proprietà deriva da **Atto notarile di compravendita Notaio Restivo Alfredo** del 27/02/2006 numero 223050 di repertorio e 29155 di raccolta, registrato a Torino 3 il 03/03/2006 n. 2718 e trascritto presso la conservatoria di Alba in data 21/03/2006 Registro Particolare 1781 Registro Generale 2526 che ha portato alla seguente intestazione immobiliare: **(ALLEGATO N° 2.9)**



***** nato a ***** il ***** codice fiscale: ***** Diritto di: Proprietà 1/1

L'atto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

- Situazione attuale occupazione immobile: Gli immobili risultavano al momento del sopraluogo liberi.

Da richiesta inviata mezzo PEC di cui al prot. 130594 del 21/08/2023 all'Agenzia delle Entrate – **Ufficio del Registro di Alba** alla data del 12/09/2023 NON risultano contratti di locazione o altri contratti vincolanti per tutti gli immobili oggetto di stima. (ALLEGATO N° 7.1)

- E' stata richiesta verifica presso l'autorità di **Pubblica sicurezza – Questura di Cuneo** in data 18/08/2023 mezzo pec ma ad oggi non è pervenuta risposta inerente le comunicazioni di cessione di fabbricato. (ALLEGATO N° 7.2)

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

Il caso di specie non ricorre in quanto l'immobile risulta libero.

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

- Esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità:

Da accertamenti svolti e dall'esame dei documenti non sussistono vincoli storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Con riferimento ad "azioni e ragioni, diritti ed obblighi, usi e servitù attive e passive come sino ad oggi praticate" si rimanda a quanto espressamente indicato negli atti di provenienza.

- Esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale:

Non presenti. L'immobile non è costituito in condominio.

- Esistenza di diritti demaniali o usi civici:

Da accertamenti svolti e dall'esame dei documenti non sussistono vincoli demaniali o usi civici.

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;

Non presenti. L'immobile non è costituito in condominio.

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;

Il valore stimato degli immobili pignorati è determinato attraverso il dettagliato rapporto di valutazione e principi contemplati **nell'ALLEGATO N°12**, parte integrale di questa perizia. Tale valutazione include considerazioni sulla condizione, manutenzione, possesso, e sanatorie per la regolarizzazione urbanistica, con riduzioni e correzioni appropriate al prezzo stimato. Ciò determina il valore di base d'asta per la vendita forzata, considerando anche la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzie e lo stato di occupazione.

Si riporta di seguito la sintesi della stima:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE (sintesi dell'ALLEGATO 12)

Per ciò che attiene al calcolo della superficie commerciale la si determina mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM), la superficie viene ricavata nello specifico degli immobili oggetto di stima dai rilievi svolti dallo scrivente con l'ausilio di distanziometro laser, rotella metrica e metro rigido risultano essere i seguenti:

LOTTO UNICO

Immobile sito in Località Ciriella n. 13-13bis – Castelletto Uzzone (CN)

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E TERRENI AGRICOLI

A) Determinazione del valore di mercato dell'immobile residenziale e annesso terreno di stretta pertinenza:

Piano Terra:



- n° 1 Abitazione: Superficie individuata in 60,00 mq x 1.00 = **60,00 mq;**
- n° 1 terrazze a livello dell'alloggio, 35%:
Superficie individuata in 12,00 mq x 0.35 = **4,20 mq;**
- locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
Superficie individuata in 27,00 mq x 0.30 = **8,10 mq;**

Piano Seminterrato:

- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale esterne scoperte) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
Superficie individuata in 19,00 mq x 0.15 = **2,85 mq;**
- locali seminterrati abitabili usufruibili (bagno), 60%;
Superficie individuata in 5,50 mq x 0.60 = **3,30 mq;**
- n° 1 Locali accessori, sgombero con caratteristiche civili non direttamente comunicanti con i vani principali:
Superficie individuata in 27,00 mq x 0.40 = **10,80 mq;**
- n° 1 Locali accessori, cantine sgomberi con caratteristiche non civili non direttamente comunicanti con i vani principali:
Superficie individuata in 36,00 mq x 0.20 = **7,20 mq;**
- locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
Superficie individuata in 27,00 mq x 0.30 = **8,10 mq;**
- Corti e cortili di case indipendenti 10% fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 2%.
Superficie individuata in 37,00 + 40,00 mq = **3,54 mq;**
- Giardini/parchi di case indipendenti 10%,
con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile: (mapp. 162). Superficie individuata in: 230 mq
Superficie totale individuata in: **18,00 mq;**

La Superficie commerciale complessiva dell'immobile risulta essere di 126,09 mq, arrotondati al metro quadrato per difetto in **126,00 mq.** (ALLEGATO N° 9)



Il complessivo coefficiente globale di differenziazione per l'appartamento viene determinato moltiplicando i coefficienti K individuati:

$$K \rightarrow (0,60 \times 1,10 \times 1,00 \times 0,90) \rightarrow K = 0,594$$



La valutazione dell'immobile residenziale e accessori risulta la seguente:

- mq 126,00 x (700,00 €/mq x 0,594) = € 52.390,80.

B) Determinazione del valore di mercato degli immobili terreni agricoli:

Catasto Terreni Comune di Castelletto Uzzone

Foglio 12 Particella 49 Sezione A Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,38; agrario Euro 0,17 Superficie: 817 mq Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe 1

Foglio 12 Particella 78 Sezione A Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,69; agrario Euro 0,32 Superficie: 893 mq Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe U

Foglio 12 Particella 129 Sezione A Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 3,36; agrario Euro 3,64 Superficie: 1083 mq Particella con qualità: **SEMINATIVO ARBOREO** di classe 2

Foglio 13 Particella 9 Sezione A Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 12,59; agrario Euro 8,75 Superficie: 2119 mq Particella con qualità: **VIGNETO** di classe 2

La valutazione degli immobili terreni agricoli risulta la seguente:

- mq 4.912,00 x 0,10 €/mq = € 491,20 arrotondato a € 500,00.



Ai suddetti importi vengono detratti secondo l'art. 568 c.p.c.:

A) FABBRICATI

- ✓ **Decurtazione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:** La vendita è fatta a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo: non sono inoltre applicabili le norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compr



vendite esecutive non trova applicazione la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, per espressa previsione dell'art. 2922 c.c., per quant'altro non esplicitamente precisato e/o elencato nella presente perizia di stima di cui lo scrivente non ha potuto avere certezza: -10% →

€ 52.390,80 x 0,90 **€ 47.151,72**

- ✓ **Decurtazione per costi remissione in pristino, per stima di massima oneri di regolarizzazione urbanistica sanzioni, bolli e diritti da versare agli organi competenti, spese per tutte le pratiche professionali di preparazione e presentazione pratiche:**

Stima di massima dei costi: **- € 21.000,00**

B) TERRENI

- ✓ **Decurtazione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: La vendita è fatta a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo: non sono inoltre applicabili le norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, né la vendita potrà essere per alcun motivo revocata. Il sottoscritto C.T.U. prevede, una riduzione forfettaria del 1% del prezzo base rispetto al valore di mercato attuata in considerazione del fatto che nelle vendite esecutive non trova applicazione la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, per espressa previsione dell'art. 2922 c.c., per quant'altro non esplicitamente precisato e/o elencato nella presente perizia di stima di cui lo scrivente non ha potuto avere certezza: -1% →**

€ 500,00 x 0,99 **€ 495,00**

Il C.T.U. stima pertanto il più probabile valore di vendita forzata del LOTTO UNICO in € 26.646,72 arrotondato per eccesso a:

VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO UNICO

€ 26.700,00 (diconsi ventiseimila/700 euro)

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



L'attuale proprietà è persona fisica quindi la vendita dei beni sarà soggetta alla sola 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, prima del trasferimento della proprietà.

17) Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno a 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 28/05/2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale del 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 22/01/2001 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 a 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)

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

Si riporta per estratto l'art.2 del DM 22/11/2012 (modifica delle Linee Guida Nazionali) che chiarisce che : "Ai sensi del decreto legislativo 192/2005, la certificazione energetica si applica agli edifici delle categorie definite in base alla destinazione d'uso dall'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, indipendentemente dalla presenza di impianti tecnologici esplicitamente o evidentemente destinati a uno dei servizi energetici di cui è previsto il calcolo delle prestazioni.



A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono esclusi dalla applicazione delle presenti Linee guida, a meno delle porzioni eventualmente adibite a uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico: box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici a questi equiparabili in cui non è necessario garantire un confort abitativo.

Sono altresì esclusi dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica:

- a) i ruderi, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà;
- b) immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio, o "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà. Resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato, che, ai sensi dell'art. 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti contestualmente alla denuncia dell'inizio dei lavori".

LOTTO UNICO

Immobile sito in Località Ciriella n. 13-13bis – Castelletto Uzzone (CN)

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E TERRENI AGRICOLI

Catasto Fabbricati Comune di Castelletto Uzzone

Foglio 14 Particella 162 sub. 1 (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 399 mq)
Indirizzo: Località Ciriella n. 13-13bis **Piano T-S1** Dati di classamento: Rendita: Euro 101,23
Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), Classe 1, Consistenza 7 vani Dati di superficie:
Totale: 170 mq

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare non appartiene ad una delle categorie sopra elencate e quindi non è escluso dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Si è accertato che l'immobile dispone già di APE n. 2021 113182 0009 redatto dall'Arch. Albano Angelo e valido sino al 18/11/2031. Cambiando l'identificativo catastale a seguito della variazione specificata in risposta al punto 6, lo scrivente precisa che il certificato è stato predisposto dal sottoscritto CTU in quanto iscritto all'elenco dei Certificatori della Regione Piemonte al n. 202339. **(ALLEGATO N° 10.1-10.2)**

Il Giudice disponeva inoltre che l'esperto :

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta,



schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

E' stata redatta apposita relazione nella quale si è risposto ai singoli quesiti.

b) **invii** a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima del **12/12/2023** data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato; E' stata inoltrata al creditore procedente ed al debitore con posta elettronica certificata nei termini previsti dalla procedura.

c) **depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto;

Si allegano le ricevute di avvenuta accettazione e consegna del messaggio di posta elettronica certificata al creditore e al debitore. **(ALLEGATO N° 11)**

d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

Non è pervenuta alcuna nota di osservazione alla bozza dell'elaborato peritale nè da parte del debitore nè da parte del creditore.

e) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica ai sensi del D.L.n.90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/08 pubblicato dalla G.U. n. 47 del 25/02/08;

In data 01/12/2023 è stato depositato l'elaborato peritale completo degli allegati e del elaborato redatto secondo i dettami della legge sulla privacy, il tutto via telematica come previsto dalle nuove disposizioni di legge.

f) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

E' stata allegata alla presente la documentazione fotografica dell'immobile. **(ALLEGATO N° 4)**

g) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione del bene e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta



la documentazione ritenuta di supporto alla vendita;

E' stata allegata tutta la documentazione richiesta.

h) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

L'accesso avveniva in data 12 Settembre 2023 senza ostacolo da parte del debitore.

i) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento.

E' stata redatta una relazione indicante la dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al punto 3) dei quesiti.

Quanto sopra ad assoluzione dell'incarico conferitomi.

Asti, 02/12/2023

Il C.T.U.

Geom. Marco Tommei



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Elenco degli allegati:

- **ALLEGATO N° 1** Invio pec per accesso ai luoghi;
- **ALLEGATO N° 2.1** Risultanze delle ispezioni effettuate all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare nome ***** e ***** ;
- **ALLEGATO N° 2.2** Risultanze delle ispezioni effettuate all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare nome ***** , per verifica presenza atti notarili citanti i diritti di passaggio per accedere all'immobile pignorato;
- **ALLEGATO N° 2.3** Planimetrie Catastali richieste in data 18/08/2023 - n. T53103;
- **ALLEGATO N° 2.4** Estratto di mappa catastale del 18/08/2023;
- **ALLEGATO N° 2.5** Visure storiche del 18/08/2023 e del 11/11/2023;
- **ALLEGATO N° 2.6** Visure, note di trascrizione e titoli delle unità immobiliari comparabili;
- **ALLEGATO N° 2.7** Atto di acquisto ultraventennale Notaio Maccagno Giovanni del 20/09/1993;
- **ALLEGATO N° 2.8** Atto di donazione ultraventennale Notaio Corino Stefano del 14/07/1984;
- **ALLEGATO N° 2.9** Atto di compravendita Notaio Restivo Alfredo del 27/02/2006;
- **ALLEGATO N° 2.10** Scrittura privata consegnatami dal debitore, tra il sig. ***** , ***** e l'esecutato del 19/06/2009;
- **ALLEGATO N° 2.11** Visura per soggetto e planimetrie catastali attuali a seguito delle variazioni;
- **ALLEGATO N° 3** Verbale delle operazioni del C.T.U;
- **ALLEGATO N° 4** Documentazione fotografica con planimetria viste fotografiche immobile Foglio 14 Particella 162;
- **ALLEGATO N° 5** Richiesta al Comune di Castelletto Uzzone, Settore Servizi Demografici e URP, Ufficio Anagrafe e risposta;
- **ALLEGATO N° 6.1** Cartografia del vigente P.R.G. del Comune di Castelletto Uzzone e Norme di Attuazione di tutti gli immobili oggetto di stima;
- **ALLEGATO N° 6.2** Richiesta CDU al comune di Castelletto Uzzone del 18/08/2023 e rilasciato in data 18/10/2023 Prot. 2467;
- **ALLEGATO N° 6.3** Ricerche urbanistiche e permessi edilizi Concessione edilizia n. 19 del 15/10/1983 pratica n. 60;
- **ALLEGATO N° 6.4** Ricerche urbanistiche e permessi edilizi Concessione edilizia n. 21 del 15/12/1986 pratica n. 146;
- **ALLEGATO N° 7.1** Richiesta all'Agenzia delle Entrate ufficio registro di Alba. Risultanze contratti di locazione assenti.;
- **ALLEGATO N° 7.2** Richiesta alla Polizia di Stato di Cuneo;
- **ALLEGATO N° 8.1** Pratica Tipo Mappale di aggiornamento mappa catastale Fig. 14 mappali 162-34;
- **ALLEGATO N° 8.2** Pratica di variazione e aggiornamento catastale Docfa immobile Foglio 14 Particella 162;



- **ALLEGATO N° 9** Planimetria dell'immobile indicante la sup. commerciale LOTTO UNICO immobile Foglio 14 Particella 162 sub. 1;
- **ALLEGATO N° 10.1-10.2** Attestato di Prestazione Energetica (APE) e ricevuta trasmissione Foglio 14 Particella 162 sub. 1;
- **ALLEGATO N° 11** Ricevute di avvenuta consegna bozza di perizia;
- **ALLEGATO N° 12** Rapporto di valutazione e principi generali considerati nella stima DETTAGLIO RISPOSTA AL QUESITO N. 15.

