

TRIBUNALE ORDINARIO di ASTI

Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 163/2022

CREDITORE PROCEDENTE

... omissis ...

CREDITORE INTERVENUTO

... omissis ...

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO

... omissis ...

TERZO

... omissis ...

CUSTODE

... omissis ...

DEBITORE

... omissis ...

PERITO STIMATORE

Geom. FANTINO Massimiliano – Asti, Via Emanuele Filiberto n. 2

... omissis ...

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it

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

PRIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

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

RISPOSTA AL PRIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

In considerazione della presenza del Custode, il sottoscritto ha provveduto a concordare telefonicamente con lo stesso Custode la data di inizio delle operazioni peritali e le date successive per il completamento delle operazioni peritali presso gli immobili soggetti a pignoramento. (vedere verbali di cui agli ALLEGATI 0.1 e 0.2).

-----*-----

SECONDO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

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

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

RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

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

Agli atti della procedura risultano acquisiti i Certificati Ipotecari, documenti fascicolati con l'ALLEGATO N. 1.5.

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

A carico degli immobili pignorati oggetto d'indagine **attualmente** censiti come segue, a seguito delle pratiche di aggiornamento catastale fascicolate con gli ALLEGATI N. 8.2 e N.8.3 (vedere visure catastali - ALLEGATI dal N.1.1.1 al N.1.4):

LOTTO 1

FABBRICATI DI ABITAZIONE CON LOCALI ACCESSORI -

FABBRICATO STRUMENTALE AGRICOLO AD USO CANTINA -

CORTE/PIAZZALE -TERRENI AGRICOLI

UNITA' NEGOZIALE 1 DATI CATASTALI PRECEDENTI ALLE VARIAZIONI CATASTALI EFFETTUATE DAL C.T.U.



Fabbricati censiti come segue:



Catasto Fabbricati Comune di DIANO D'ALBA

Foglio 5 mappale 587 Sub.3, cat. A/3, classe 2, Consistenza 12 vani, superficie catastale totale: 309 mq, (totale escluse aree scoperte: 297 mq), Rendita € 577,20, Via Bertinetti, Piano S1-T-1.

Foglio 5 mappale 587 Sub.4, cat. C/2, classe 2, Consistenza 67 mq, superficie catastale 83 mq, Rendita € 93,43, Via Bertinetti, Piano T.

Foglio 5 mappale 587 Sub.5, cat. C/7, classe 2, Consistenza 122 mq, superficie catastale 138 mq, Rendita € 47,89, Via Bertinetti, Piano 1.

Foglio 5 mappale 549 Sub.4, cat. A/3, classe U, Consistenza 7 vani, superficie catastale totale: 179 mq, (totale escluse aree scoperte: 168 mq), Rendita € 292,83, Via Bertinetti n.6, Piano 1.

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Foglio 5 mappale 549 sub.8.

Foglio 5 mappale 549 Sub.7, cat. C/6, classe 2, Consistenza 60 mq, superficie catastale 71 mq, Rendita € 133,25, Via Bertinetti n.6, Piano T.

Foglio 5 mappale 549 Sub.6, cat. A/3, classe U, Consistenza 5 vani, superficie catastale totale: 117 mq, (totale escluse aree scoperte: 103 mq), Rendita € 209,17, Via Bertinetti n.6, Piano T.

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Foglio 5 mappale 549 sub.8.

Foglio 5 mappale 549 Sub.11, cat. D/10, Rendita € 10.050,00, Via Bertinetti





n.6, Piano S1-T-1.



Catasto Terreni Comune di DIANO D'ALBA

Foglio 5 mappale 587, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1000 mq.

Foglio 5 mappale 549, qualità Ente Urbano, superficie catastale 7213 mq.

Detti fabbricati con propria area di pertinenza risultano formanti un corpo unico e risultano confinanti con: strada pubblica, altro foglio, mappali NN. 575, 583, 578, 585, 579, 247, 238, 411, 158 del Foglio 5 di DIANO D'ALBA salvo altri o varianti.

UNITA' NEGOZIALE 1 DATI CATASTALI SUCCESSIVI ALLE VARIAZIONI CATASTALI EFFETTUATE DAL C.T.U.

Fabbricati censiti come segue:

Catasto Fabbricati Comune di DIANO D'ALBA

Foglio 5 mappale 587 Sub.6, cat. A/3, classe 2, Consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale: 362 mq, (totale escluse aree scoperte: 362 mq), Rendita € 553,15, Via Bertinetti 5, Piano S1-T-1.

Foglio 5 mappale 587 Sub.7, cat. C/2, classe 2, Consistenza 27 mq, superficie catastale 42 mq, Rendita € 37,65, Via Bertinetti 5, Piano S1.

Foglio 5 mappale 587 Sub.8, cat. C/2, classe 2, Consistenza 36 mq, superficie catastale 51 mq, Rendita € 50,20, Via Bertinetti 5, Piano S1.

Foglio 5 mappale 587 Sub.9, BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTE LE UIU – CORTE Via Bertinetti 5, Piano T.

I suddetti immobili Foglio 5 mappale 587 Sub.6, 7, 8 e 9 (sub. 9 non ha intestazione catastale) risultano catastalmente intestati a:

... omissis ...

-----*-----

Foglio 5 mappale 549 Sub.12, CORTE E CAMMINAMENTI - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI Via Bertinetti 6, Piano T.

Foglio 5 mappale 549 Sub.13, cat. D/10, Rendita € 10.083,32, Via Bertinetti 6, Piano S1-T-1.

Foglio 5 mappale 549 Sub.14, cat. A/3, classe 2, Consistenza 12,5 vani, superficie catastale totale: 400 mq, (totale escluse aree scoperte: 379 mq), Rendita € 601,25, Via Bertinetti 6, Piano S1-T-1.

Foglio 5 mappale 549 Sub.15, cat. C/6, classe 2, Consistenza 60 mq, superficie catastale 76 mq, Rendita € 133,25, Via Bertinetti 6, Piano T.

I suddetti immobili Foglio 5 mappale 549 Sub.12, 13, 14 e 15 (sub. 12 non ha intestazione catastale) risultano catastalmente intestati a:

... omissis ...

Per quanto riguarda l'intestazione catastale del Subalterno 13 (già Subalterno 11, già Subalterno 5) dovrà essere in capo a

... omissis ...

Si rimanda per le specifiche all'ANALISI CONCLUSIVA riportata al fondo della presente relazione.

Catasto Terreni Comune di DIANO D'ALBA

Foglio 5 mappale 587, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1000 mq.

Foglio 5 mappale 549, qualità Ente Urbano, superficie catastale 7213 mq.

Detti fabbricati con propria area di pertinenza risultano formanti un corpo unico e risultano confinanti con: strada pubblica, altro foglio, mappali NN. 575, 583, 578, 585, 579, 247, 238, 411, 158 del Foglio 5 di DIANO D'ALBA salvo altri o varianti.

UNITA' NEGOZIALE 2

Terreni censiti come segue:

Catasto Terreni Comune di DIANO D'ALBA

Foglio 5 mappale 613, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 931 mq, Reddito Dominicale € 6,01, Reddito Agrario € 3,85.

Foglio 5 mappale 622, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 905 mq, Reddito Dominicale € 5,84, Reddito Agrario € 3,74.

I suddetti immobili Foglio 5 mappali 613 e 622 risultano catastalmente intestati a:

... omissis ...

-----*-----

Foglio 5 mappale 620, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 708 mq, Reddito Dominicale € 4,57, Reddito Agrario € 2,93.

Il suddetto immobile Foglio 5 mappali 620 risulta catastalmente intestati a:

... omissis ...

-----*-----

Foglio 5 mappale 421, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 2450 mq, Reddito Dominicale € 35,43, Reddito Agrario € 20,25. Annotazioni di stadio: VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE.

Foglio 5 mappale 171, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 625 mq, Reddito Dominicale € 9,04, Reddito Agrario € 5,16. Annotazioni di stadio: VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE.

Foglio 5 mappale 172, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 657 mq, Reddito Dominicale € 9,50, Reddito Agrario € 5,43. Annotazioni di stadio: VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE.

Foglio 5 mappale 173, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 1042 mq, Reddito Dominicale € 15,07, Reddito Agrario € 8,61. Annotazioni di stadio: VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE.

Foglio 5 mappale 610, qualità prato, classe 1, superficie catastale 873 mq, Reddito Dominicale € 4,73, Reddito Agrario € 4,51.

Foglio 4 mappale 177, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 360 mq, Reddito Dominicale € 3,07, Reddito Agrario € 1,95. Annotazioni di stadio: VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE - PIOPPETO PARIFICATO.

I suddetti immobili **Foglio 5 mappali 421, 171, 172, 173, 610 e Foglio 4 mappale 177** risultano catastalmente intestati a:

... omissis ...

Foglio 4 mappale 31, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 1654 mq, Reddito Dominicale € 14,09, Reddito Agrario € 8,97. Annotazioni di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE - NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 4 mappale 32, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 2046 mq, Reddito Dominicale € 17,44, Reddito Agrario € 11,10. Annotazioni di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE - NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 5 mappale 109, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 21 mq, Reddito Dominicale € 0,14, Reddito Agrario € 0,09. Annotazioni di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE - NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 5 mappale 110, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 415

mq, Reddito Dominicale € 2,68, Reddito Agrario € 1,71. Annotazioni di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE - NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 5 mappale 111, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 640 mq, Reddito Dominicale € 4,13, Reddito Agrario € 2,64. Annotazioni di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE - NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 5 mappale 112, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1060 mq, Reddito Dominicale € 6,84, Reddito Agrario € 4,38. Annotazioni di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE - NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 5 mappale 113, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 674 mq, Reddito Dominicale € 4,35, Reddito Agrario € 2,78. Annotazioni di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE - NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 5 mappale 125, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 835 mq, Reddito Dominicale € 5,39, Reddito Agrario € 3,45. Annotazioni di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE - NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 5 mappale 127, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 720

mq, Reddito Dominicale € 4,65, Reddito Agrario € 2,97. Annotazioni di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE - NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 5 mappale 169, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 1460 mq, Reddito Dominicale € 21,11, Reddito Agrario € 12,06. Annotazioni di stadio: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO.

Foglio 5 mappale 170 Porz. AA, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 1300 mq, Reddito Dominicale € 18,80, Reddito Agrario € 10,74.

Foglio 5 mappale 170 Porz. AB, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 95 mq, Reddito Dominicale € 0,61, Reddito Agrario € 0,39.

Annotazioni di stadio: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO.

Foglio 5 mappale 184 Porz. AA, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 1035 mq, Reddito Dominicale € 14,97, Reddito Agrario € 8,55.

Foglio 5 mappale 184 Porz. AB, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 207 mq, Reddito Dominicale € 0,37, Reddito Agrario € 0,05.

Annotazioni di stadio: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO.

Foglio 5 mappale 186, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 4570 mq, Reddito Dominicale € 66,09, Reddito Agrario € 37,76. Annotazioni di stadio: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO.

Foglio 5 mappale 230, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 467 mq, Reddito Dominicale € 3,01, Reddito Agrario € 1,93. Annotazioni di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE - NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 5 mappale 231, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 435 mq, Reddito Dominicale € 2,81, Reddito Agrario € 1,80. Annotazioni di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE - NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 5 mappale 232, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1600 mq, Reddito Dominicale € 10,33, Reddito Agrario € 6,61. Annotazioni di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE - NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 5 mappale 247, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 3226 mq, Reddito Dominicale € 46,65, Reddito Agrario € 26,66. Annotazioni di stadio: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO.

Foglio 5 mappale 340, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 90 mq,

Reddito Dominicale € 1,30, Reddito Agrario € 0,74.

Foglio 5 mappale 579, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 1735 mq,

Reddito Dominicale € 25,09, Reddito Agrario € 14,34.

Foglio 5 mappale 581, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 2841 mq,

Reddito Dominicale € 41,08, Reddito Agrario € 23,48.

I suddetti immobili **Foglio 4 mappali 31, 32 Foglio 5 mappali 109, 110, 111,**

112, 113, 125, 127, 169, 170, 184, 186, 230, 231, 232, 247, 340, 579 e 581

risultano catastalmente intestati a:

... omissis ...

UNITA' NEGOZIALE 3

Terreni censiti come segue:

Catasto Terreni Comune di MONTELUPO ALBESE

Foglio 4 mappale 40, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1189

mq, Reddito Dominicale € 8,60, Reddito Agrario € 4,61. Annotazioni di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE - NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 4 mappale 56, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 11310 mq,

Reddito Dominicale € 122,66, Reddito Agrario € 81,78. Annotazioni di stadio:

VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA'

DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO
TARIFFARIO.

Foglio 4 mappale 219, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie cata-
stale 825 mq, Reddito Dominicale € 5,97, Reddito Agrario € 3,20.

Foglio 4 mappale 221, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 2168 mq,
Reddito Dominicale € 23,51, Reddito Agrario € 15,68. Annotazioni di stadio:
VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA'
DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO
TARIFFARIO.

Foglio 4 mappale 233 Porz. AA, qualità seminativo, classe 3, superficie cata-
stale 34 mq, Reddito Dominicale € 0,20, Reddito Agrario € 0,11.

Foglio 5 mappale 233 Porz. AB, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale
2 mq, Reddito Dominicale € 0,02, Reddito Agrario € 0,01.

Annotazioni di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006
n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive
modificazioni (anno 2022) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il
23/09/2022 all'Organismo Pagatore XXX con la domanda 22800339719
(Scheda validazione/fascicolo prot. n. 103.004.001.2022.5912)

Foglio 4 mappale 259, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie cata-
stale 318 mq, Reddito Dominicale € 2,30, Reddito Agrario € 1,23.

Foglio 4 mappale 325, qualità prato, classe 2, superficie catastale 53 mq, Reddito Dominicale € 0,21, Reddito Agrario € 0,18.

I suddetti immobili **Foglio 4 mappali 40, 56, 219, 221, 233, 259 e 325** risultano catastalmente intestati a:

... omissis ...

-----*

UNITA' NEGOZIALE 4

Terreni censiti come segue:

Catasto Terreni Comune di SERRALUNGA D'ALBA

Foglio 4 mappale 111, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 6065 mq, Reddito Dominicale € 51,68, Reddito Agrario € 31,32. Annotazioni di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE - NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 4 mappale 120, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 1254 mq, Reddito Dominicale € 10,69, Reddito Agrario € 6,48. Annotazioni di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE - NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 4 mappale 222, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 3561 mq, Reddito Dominicale € 30,35, Reddito Agrario € 18,39. Annotazioni di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE - NOCCIOLETO PARIFICATO.

I suddetti immobili **Foglio 4 mappali 111, 120 e 222** risultano catastalmente intestati a:

... omissis ...

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

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

sulla base dei documenti in atti

e di ulteriori accertamenti ipocatastali

presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cuneo Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba risultano le formalità che si riepilogano sinteticamente qui di seguito e per le quali si rimanda al Certificato Ipotecario agli atti della procedura (vedere ALLEGATO N.1.5) e ai successivi accertamenti ipotecari effettuati dal 04-10-2022 fino alla data del 31-10-2023 (vedere ALLEGATI da N.1.6 a N. 1.9):

- **Ipoteca volontaria** iscritta in Alba il **02-07-2008 ai nn. 5513/1021** per euro 3.000.000,00 di cui euro 1.500.000,00 per capitale mutuato, derivante da **atto di mutuo a rogito Notaio Diego PODETTI in data 25-06-2008 rep. 22270/4813**, debitamente registrato, gravante, tra gli altri, sugli immobili censiti al **Catasto Terreni Serralunga d'Alba Foglio 4 Particella 222, al**

Catasto Fabbricati Diano d'Alba Foglio 5 Particella 549 Subalterni 4, 5, 6, 7, 8, 1, 2, a favore della **XXX** con sede legale in Cuneo, codice fiscale 01127760047, contro **XXX XXX** nato a Diano d'Alba (CN) il 09-02-1935, codice fiscale XXX, per l'intero in regime di separazione dei beni (vedere pagg. 169-174 dell'ALLEGATO N. 1.5);

- **Ipoteca volontaria** iscritta in Alba il **28-06-2017 ai nn. 5331/729** per euro 800.000,00 di cui euro 1.000.000,00 per capitale mutuato, derivante da **atto di mutuo a rogito Notaio Vincenzo PITINO in data 08-06-2017 rep. 21424/14460**, debitamente registrato, gravante, tra gli altri, sugli immobili censiti al **Catasto Fabbricati Diano d'Alba Foglio 5 Particella 587 Subalterni 3, 4, 5, 1 e 2**, **Catasto Terreni Diano d'Alba Foglio 5 mappali 587, 421, 171, 172, 173, 169, 170, 184, 186, 247, 340, 579, 581, 109, 110, 111, 112, 113, 230, 231, 232**, **Foglio 4 mappali 31, 32**, **Catasto Terreni Montelupo Albese Foglio 4 mappali 56, 219, 221, 233, 259, 40, 325**, **Catasto Terreni Serralunga d'Alba Foglio 4 mappali 111, 120**, a favore della **XXX** con sede legale in Carrù (CN), codice fiscale xxx, contro **XXX XXX** nato ad Alba (CN) il xxx, codice fiscale XXX, per l'intero in regime di separazione dei beni (vedere pagg. 231-243 dell'ALLEGATO N. 1.5);
- **Ipoteca volontaria** iscritta in Alba il **17-11-2017 ai nn. 8915/1276** per euro 202.020,00 di cui euro 101.010,10 per capitale mutuato, derivante da **atto di mutuo a rogito Notaio Vincenzo PITINO in data 15-11-2017 rep. 22173/15029**, debitamente registrato, gravante, tra gli altri, sugli immobili

censiti al **Catasto Fabbricati Diano d'Alba Foglio 5 Particella 549 Subalterni 4, 6, 7, 1, 2, 8, 11, Catasto Terreni Diano d'Alba Foglio 5 mappale 549, Catasto Terreni Serralunga d'Alba Foglio 4 mappale 222**, a favore della **XXX** con sede legale in Bergamo (BG), codice fiscale xxx, contro **XXX XXX** nato ad Alba (CN) il xxx, codice fiscale XXX, per l'intero relativamente al terreno di Serralunga d'Alba, per la nuda proprietà relativamente ai fabbricati e all'Ente Urbano di Diano d'Alba di cui al mappale 549 e contro **XXX XXX** nato a Diano d'Alba (CN) il 09-02-1935, codice fiscale XXX per il diritto di usufrutto sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati Diano d'Alba Foglio 5 Particella 549 Subalterni 4, 6, 7, 1, 2, 8 e Catasto Terreni Diano d'Alba Foglio 5 mappale 549 (vedere pagg. 246-254 dell'ALLEGATO N.1.5);

- **Ipoteca volontaria** iscritta in Alba il **26-07-2019 ai nn. 6026/798** per euro 800.000,00 di cui euro 400.000,00 per capitale mutuato, derivante da **atto di mutuo a rogito Notaio Vincenzo PITINO in data 22-07-2019 rep. 25248/17228**, debitamente registrato, gravante, tra gli altri, sugli immobili censiti al **Catasto Fabbricati Diano d'Alba Foglio 5 Particella 587 Subalterni 3, 4, 5, 1 e 2, Catasto Terreni Diano d'Alba Foglio 5 mappali 587, 421, 171, 172, 173, 169, 170, 184, 186, 247, 340, 579, 581, 109, 110, 111, 112, 113, 230, 231, 232, Foglio 4 mappali 31, 32, Catasto Terreni Montelupo Albese Foglio 4 mappali 56, 219, 221, 233, 259, 40, 325, Catasto Terreni Serralunga d'Alba Foglio 4 mappali 111, 120, 222, Catasto Fabbricati Diano d'Alba Foglio 5 Particella 549 Subalterni 4, 6, 7,**

1, 2, 8, 11, Catasto Terreni Diano d'Alba Foglio 5 mappale 549, a favore della **XXX** con sede legale in Carrù (CN), codice fiscale xxx, contro **XXX XXX** nato ad Alba (CN) il xxx, codice fiscale XXX, per l'intero di piena proprietà in regime di separazione dei beni e contro **XXX XXX** e **XXX XXX** nato a Diano d'Alba (CN) il 09-02-1935, codice fiscale XXX rispettivamente per il diritto di nuda proprietà e di usufrutto sugli immobili di Diano d'Alba di cui alla particella 549 (vedere pagg. 258-274 dell'ALLEGATO N. 1.5);

- **Ipoteca giudiziale** iscritta in Alba il **23-05-2022 ai nn. 4295/568** per euro 10.000,00 di cui euro 7.995,62 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Asti in data 07-12-2021 rep. 3088/2021 gravante sugli immobili censiti al **Catasto Fabbricati Diano d'Alba Foglio 5 Particella 549 Subalterni 4, 7, 6, 11 e Particella 587 Subalterni 3, 4, 5** a favore della società **XXX** con sede legale in Ciriè (TO), codice fiscale xxx, contro **XXX XXX** nato ad Alba (CN) il xxx, codice fiscale XXX, per l'intero di proprietà (vedere pagg. 278-280 dell'ALLEGATO N. 1.5);
- **Ipoteca giudiziale** iscritta in Alba il **23-08-2022 ai nn. 7443/1059** per euro 150.000,00 di cui euro 116.831,14 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Asti in data 04-08-2022 rep. 851/2022 gravante, tra gli altri, sugli immobili censiti al **Catasto Fabbricati Diano d'Alba Foglio 5 Particella 587 Subalterni 3, 4, 5, Particella 549 Subalterni 4, 7, 6, 11, Catasto Terreni Diano d'Alba Foglio 5 mappali 613, 622, 620, 421, 171, 172, 173, 610, 109, 110, 111, 112, 113, 125, 127, 169,**

170, 184, 186, 230, 231, 232, 247, 340, 579, 581, Foglio 4 mappali 177, 31, 32, Catasto Terreni Montelupo Albese Foglio 4 mappali 40, 56, 219, 221, 233, 259, 325, Catasto Terreni Serralunga d'Alba Foglio 4 mappali 111, 120, 222, a favore della XXX con sede legale in Alba (CN), codice fiscale xxx, contro XXX XXX nato ad Alba (CN) il xxx, codice fiscale XXX, per l'intero di proprietà (vedere pagg. 281-289 dell'ALLEGATO N. 1.5);

- **Pignoramento** trascritto in Alba il **20-09-2022 ai nn. 7849/6035** derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Asti in data 05-08-2022 rep. 2847, gravante sugli immobili censiti al **Catasto Fabbricati Diano d'Alba Foglio 5 Particella 587 Subalterni 3, 4, 5, Particella 549 Subalterni 4, 7, 6, 11, 8, Catasto Terreni Diano d'Alba Foglio 5 mappali 613, 622, 620, 421, 171, 172, 173, 610, 109, 110, 111, 112, 113, 125, 127, 169, 170, 184, 186, 230, 231, 232, 247, 340, 579, 581, Foglio 4 mappali 177, 31, 32, Catasto Terreni Montelupo Albese Foglio 4 mappali 40, 56, 219, 221, 233, 259, 325, Catasto Terreni Serralunga d'Alba Foglio 4 mappali 111, 120, 222, a favore della società XXX con sede in Salmour (CN), codice fiscale xxx, contro XXX XXX nato ad Alba (CN) il xxx, codice fiscale XXX, per l'intero di proprietà (vedere pagg. 290-297 dell'ALLEGATO N. 1.5);**
- **Ipoteca giudiziale** iscritta in Alba il **04-10-2022 ai nn. 8254/1195** per euro 90.000,00 di cui euro 86.081,82 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Asti in data 27-01-2022 rep. 113 gravante, tra gli altri, sugli immobili censiti al **Catasto Fabbricati Diano d'Alba Foglio**

5 Particella 587 Subalterni 3, 4, 5, Particella 549 Subalterni 4, 6, 7, 11, Catasto Terreni Diano d'Alba Foglio 5 mappali 421, 171, 172, 173, 169, 170, 184, 186, 247, 340, 579, 581, 109, 110, 111, 112, 113, 230, 231, 232, Foglio 4 mappali 31, 32, Catasto Terreni Montelupo Albese Foglio 4 mappali 40, 56, 219, 221, 233, 259, 325, Catasto Terreni Serralunga d'Alba Foglio 4 mappali 111, 120, 222, a favore della società XXX con sede legale in Milano, codice fiscale xxx, contro XXX XXX nato ad Alba (CN) il xxx, codice fiscale XXX, per l'intero di proprietà e per la nuda proprietà relativamente agli immobili censiti al Catasto Fabbricati Diano d'Alba Foglio 5 Particella 549 Subalterni 4, 6, 7 e 11 (vedere pagg. 298-306 dell'ALLEGATO N. 1.5).

Dagli accertamenti ipotecari effettuati sino alla data del 31-10-2023 contro XXX Xxx, XXX Xxx e Xxx non si sono rilevate ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli (vedere ALLEGATI da N. 1.6 a 1.9).

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la corretta identificazione dei fabbricati sono state redatte le planimetrie di rilievo dei luoghi con chiara indicazione degli immobili oggetto d'indagine (vedere planimetrie di rilievo ALLEGATI dal N.5.1 al N.5.10), sono stati acquisiti i fogli di mappe e gli estratti della mappa del Catasto Terreni sui quali sono stati evidenziati gli immobili oggetto d'indagine (vedere fogli/estratti di mappa ALLEGATI dal N.2.1 al N.2.5 ed elaborazione da GIS mappa + foto satellitare ALLEGATO N.3) e le planimetrie catastali delle unità immobiliari

urbane censite al Catasto Fabbricati Comune di DIANO D'ALBA:

- F.5 N.587 Subb. 6, 7, 8 e 9 (vedere pratica catastale eseguita dal C.T.U. ALLEGATO N.8.2);
- F.5 N.549 Subb. 12, 13, 14 e 15 (vedere pratica catastale eseguita dal C.T.U. ALLEGATO N.8.3).

CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vengono prodotti i certificati di destinazione urbanistica fascicolati alla presente con gli ALLEGATI dal N.7.1 al N.7.3 a cui si rimanda per gli approfondimenti.

PROVENIENZE

Per le provenienze si fa riferimento al Certificato Ipotecario sopra citato fascicolato con l'ALLEGATO N. 1.5 ed agli atti come infra allegati dal n. 6.1 al n. 6.9.

a) I terreni censiti al **Catasto Terreni Diano d'Alba Foglio 5 mappale 421, 171, 172, 173** sono pervenuti al Signor XXX Xxx in forza di **atto di permuta a rogito Notaio Viviana FREDIANI in data 29-03-2016 rep. 676 racc. 538** debitamente registrato e trascritto in Alba il 31-03-2016 ai nn. 2171/1621, dai Signori Xxx, Xxx XXX e Xxx XXX e precisamente (vedere ALLEGATO N. 6.1):

relativamente al mappale 421 (già 168 parte), pervenuto ai Signori Xxx, Xxx XXX e Xxx XXX in forza di atto a rogito Notaio ODDERO di Alba in data 17

gennaio 1981 rep. 68192 registrato ad Alba il 6 febbraio 1981 al n. 402 n. 702 trascritto in Alba il 14-02-1981 ai nn. 1115/862 (Xxx e Xxx XXX, in comunione legale, e Xxx XXX acquistavano da Xxx ed Xxx XXX la piena proprietà di quanto in oggetto) (vedere pagg. 101-102 del Certificato Ipotecario ALLEGATO N. 1.5) e di successione di Xxx XXX, nato a Diano D'Alba il 13 ottobre 1935 e defunto in Diano d'Alba il 25 dicembre 1991, devolutasi in forza di legge in favore della moglie Xxx e del figlio Xxx XXX (successione registrata in Alba il 19 dicembre 1992 al n. 42 del vol. 1035 e trascritta in Alba il 29 dicembre 1992 ai nn. 7300/5529) (vedere pagg. 129-133 del Certificato Ipotecario ALLEGATO N. 1.5);

relativamente ai mappali 171, 172 e 173, pervenuti ai Signori Xxx e Xxx XXX in forza di atto a rogito Notaio Stefano CORINO di Alba in data 1-12-1993 rep. 53.000 registrato in Alba il 21-12-1993 al n. 2047 e trascritto in Alba il 24 dicembre 1993 ai nn. 6644/5228 dal Signor Xxx XXX (vedere pagg. 137-140 del Certificato Ipotecario ALLEGATO N. 1.5); a quest'ultimo pervenuto in forza di atto a rogito Notaio Paola FERRERO di Alba in data 16 ottobre 1990 trascritto ad Alba il 15 novembre 1990 ai nn. 6057/4668.

b) Il terreno censito al Catasto Terreni Diano d'Alba Foglio 5 mappale 610 (già 121 parte) è pervenuto al Signor XXX Xxx in forza di **atto di acquisto a rogito Notaio Diego PODETTI in data 28-01-2011 rep. 22689** racc. 5165 registrato ad Alba il giorno 08-02-2011 al n. 565 e trascritto in Alba il giorno 08-02-2011 ai nn. 958/623, dai Signori XXX Xxx, XXX Xxx, XXX Xxe XXX Xxx (vedere ALLEGATO N. 6.2); a questi ultimi pervenuto, quanto a

XXX Xxx e XXX Xxx, in forza di successione del padre XXX Xxx, defunto il 24-05-1976 (dichiarazione registrata ad Alba in data 8 luglio 1976 al numero 65 volume 901), quanto a XXX Xxe XXX Xxx in forza di donazione fatta loro dal padre XXX Xxx con atto a rogito notaio Annamaria GHIBERTI in data 02-04-1998 repertorio 11602, raccolta numero 2907, registrato a Mondovì il 22 aprile 1998 al numero 1156 serie I V, trascritto ad Alba il 29 aprile 1998 ai numeri 2674/2218 (vedere ALLEGATO N. 6.4.).

c) I terreni censiti al **Catasto Terreni Diano d'Alba Foglio 5 mappale 613 (già 123 parte), 622 (già 235 parte), 125, 620 (già 126 parte) 127, 184, 186, 340, 109, 110, 111, 112, 232, 113, 231, 230, 579, 581, 170, 169, 247, Foglio 4 mappali 31, 32, Catasto Terreni Serralunga d'Alba Foglio 4 mappali 111, 120, 222, Catasto Terreni Montelupo Albese Foglio 4 mappali 40, 56, 219, 221, 233, 259 e 325, i fabbricati allora censiti al Catasto Fabbricati Diano d'Alba Foglio 5 mappale 549 Subalterni 4, 6, 7, 8 (con usufrutto a favore di XXX Xxx e dopo di sé a favore del coniuge Xxx), Foglio 5 mappale 549 Subalterno 5 e mappale 587 Subalterni 3, 4 e 5** sono pervenuti al Signor XXX Xxx in forza di **atto di donazione e cessione a rogito Notaio Diego PODETTI in data 27-06-2008 rep. 22272** racc. 4815 registrato ad Alba il 19-07-2008 al n. 3032 e trascritto in Alba il giorno 21-07-2008 ai nn. 6072/4360 e 6074/4362 dai Signori XXX Xxx (padre - donazione) e XXX Xxx (sorella – cessione) (vedere ALLEGATO N. 6.3).

Il terreno censito al **Catasto Terreni di Diano d'Alba al Foglio 5 mappale 613 (già 123 parte)** è pervenuto a XXX Xxx in forza di atto di permuta a rogito

Notaio Annamaria GHIBERTI in data 29-09-1994 rep. 5751 racc. 1493, registrato in Mondovì il 18-10-1994 al n. 2614, trascritto in Alba il 05-10-1994 ai nn. 5128/3815 con i Signori Xxx, Xxx, Xxx e XXX Xxx (vedere pagg. 149-152 del Certificato Ipotecario ALLEGATO N. 1.5).

I terreni censiti al **Catasto Terreni di Diano d'Alba al Foglio 5 mappale 622 (già 235 parte), 587 (già 160 parte), Foglio 4 mappale 31 e 32, al Catasto Terreni di Montelupo Albese al Foglio 4 mappali 40 e 325 (già 38 parte)** sono pervenuti a XXX Xxx in forza di atto di cessione a rogito Notaio Vincenzo TOPPINO in data 06-12-1980 rep. 35.782 racc. 18.866, registrato in Alba il 29-12-1980 al n. 5483 vol. 402, trascritto in Alba il 05-01-1981 ai nn. 90/80 da XXX Xxxna, XXX Xxx e Xxx (rispettivamente sorelle, le prime due, e madre di Xxx) (vedere ALLEGATO N.6.5) e in forza di successione del padre XXX Xxx nato a Diano d'Alba il 31-07-1896, deceduto a Diano d'Alba il 1° maggio 1977, denuncia di successione registrata in Alba il 29 ottobre 1977 al n.17 vol. 914, trascritta in Alba il 30-05-1978 n. part. 2309 (vedere pagg. 85-90 del Certificato Ipotecario ALLEGATO N. 1.5).

I terreni censite al **Catasto Terreni di Diano d'Alba al Foglio 5 mappale 620 (già 126) e 127** sono pervenuti a XXX Xxx in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Vincenzo TOPPINO in data 9-01-1974 rep. 9745, racc. 5862 registrato in Alba il 29-01-1974 al n. 306 vol. 384, trascritto in Alba il 08-02-1974 n. part. 995 dal Signor XXX Xxx(vedere ALLEGATO N. 6.7).

Il terreno censito al **Catasto Terreni di Diano d'Alba al Foglio 5 mappale**

125 è pervenuto a XXX Xxx in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Gianluigi BORRO in data 26-06-1991 rep. 55039 racc. 4726, registrato in Alba il 16-07-1991 al n. 1459 serie 1V, trascritto in Alba il 16-07-1991 ai nn. 4382/3350 dal Signor XXX Xxx (vedere ALLEGATO N. 6.6).

I terreni censiti al **Catasto Terreni di Diano d'Alba al Foglio 5 mappali 184, 186, 340, 109, 110, 111, 112, 232, 113, 231, 230, 579 (già 162 parte), 581 (già 163 parte), 170, 169, 247, 549 (ex 162 parte), Catasto Terreni Serralunga d'Alba Foglio 4 mappali 111, 120, 222, Catasto Terreni di Montelupo Albese al Foglio 4 mappali 56, 219, 221, 233, 259** sono pervenuti a XXX Xxx in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Vincenzo TOPPINO in data 28-10-1975 rep. 13690, racc. 9526 registrato in Alba il 17-11-1975 al n. 2950 vol. 389, trascritto in Alba il 27-11-1975 n. part. 4602 dal Signor XXX Xxx (vedere ALLEGATO N. 6.8).

d) Il terreno censito al Catasto Terreni di Diano d'Alba al Foglio 4 mappale 177 è pervenuto a XXX Xxx in forza di atto di permuta a rogito Notaio Diego PODETTI in data 16-11-2011 rep. 22826 racc. 5296, registrato in Alba il 23-11-2011 al n. 4477 serie 1T, trascritto in Alba il 23-11-2011 ai nn. 8939/6348 dai Signori XXX Xxx, XXX Xxx e Xxx (vedere ALLEGATO N. 6.9); a questi ultimi pervenuto in forza di: quanto al Signor XXX Xxx per la quota di 2/4 con atto a rogito notaio Francesco ODDERO in data 23-09-1961 rep. 17513 racc. 7692 di raccolta, registrato in Alba il giorno 11-10-1961 al numero 524, trascritto ad Alba il 16-10-1961 ai numeri 4439/3564 e quanto ai Signori XXX Xxx e Xxx, per la quota di un quarto ciascuno, per successione legittima del

Signor XXX Xxx, che era nato a Diano d'Alba il 13-10-1935 deceduto a Diano d'Alba il 25-12-1991, dichiarazione di successione registrata ad Alba il 25-06-1992 al numero 42 volume 1035, trascritta ad Alba il 29-12-1992 ai numeri 7300/5529 (vedere pagg. 129-133 del Certificato Ipotecario ALLEGATO N. 1.5).

Sono state reperite le provenienze del compendio immobiliare pignorato fascicolate con i seguenti ALLEGATI:

6.1 - rogito Not. Viviana FREDIANI del 29-03-2016 Rep.676

6.2 - rogito Not. Diego PODETTI del 28-01-2011 Rep.22689

6.3 - rogito Not. Diego PODETTI del 27-06-2008 Rep.22272

6.4 - rogito Not. Annamaria GHIBERTI del 02-4-1998 Rep.11602

6.5 - rogito Not. Vincenzo TOPPINO del 06-12-1980 Rep.35782

6.6 - rogito Not. Gianluigi BORRO del 26-06-1991 Rep.55039

6.7 - rogito Not. Vincenzo TOPPINO del 09-01-1974 Rep.9745

6.8 - rogito Not. Vincenzo TOPPINO del 28-10-1975 Rep.13690

6.9- rogito Not. Diego PODETTI del 16-11-2011 Rep.22826

-----*-----

TERZO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

- 3) *identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

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

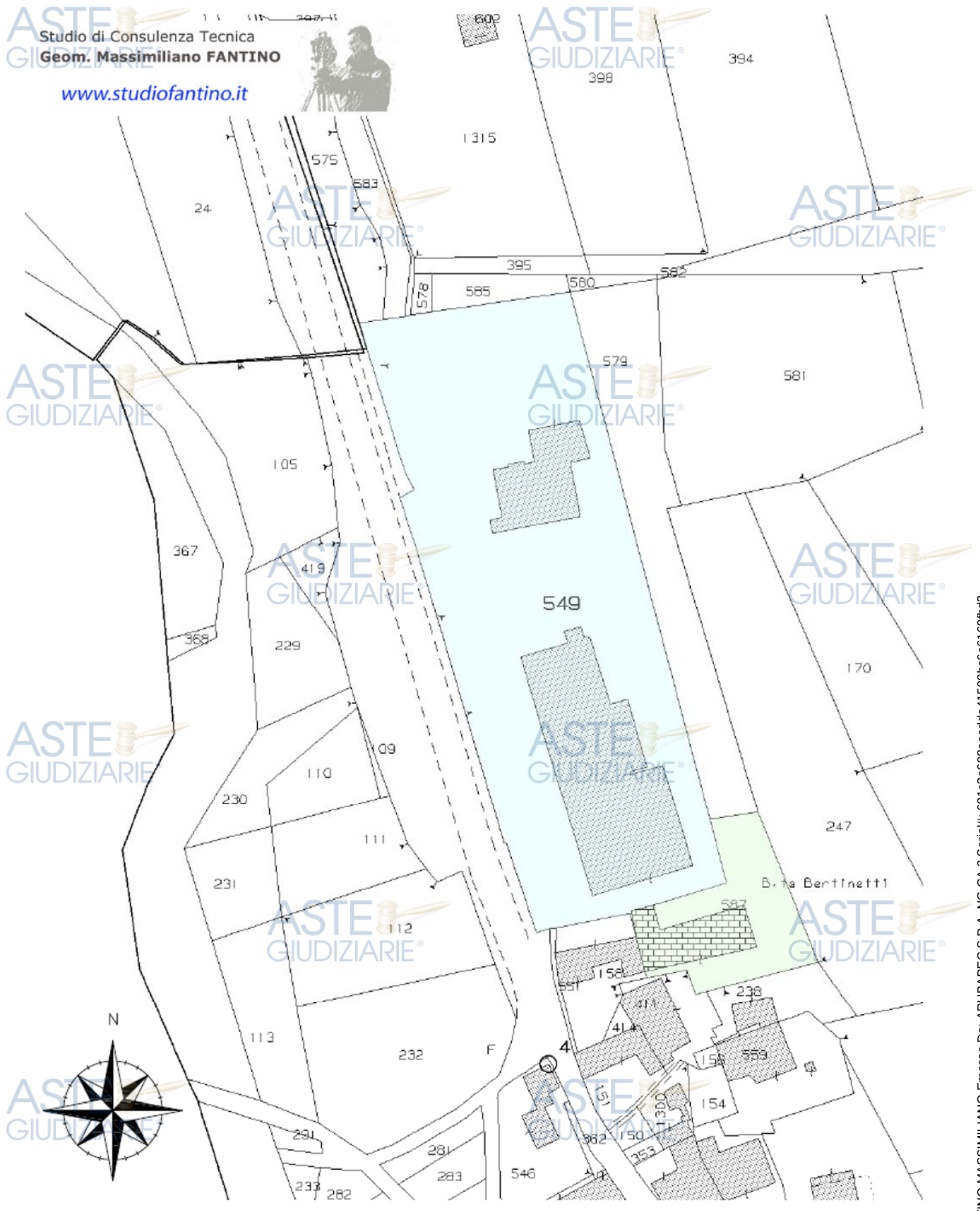
LOTTO 1

FABBRICATI DI ABITAZIONE CON LOCALI ACCESSORI -

FABBRICATO STRUMENTALE AGRICOLO AD USO CANTINA -

CORTE/PIAZZALE -TERRENI AGRICOLI

**Il presente compendio immobiliare è costituito dai seguenti FABBRICATI
siti in DIANO D'ALBA (CN) Via Bertinetti n.5 e n.6 (vedere planimetria
di rilievo che segue):**



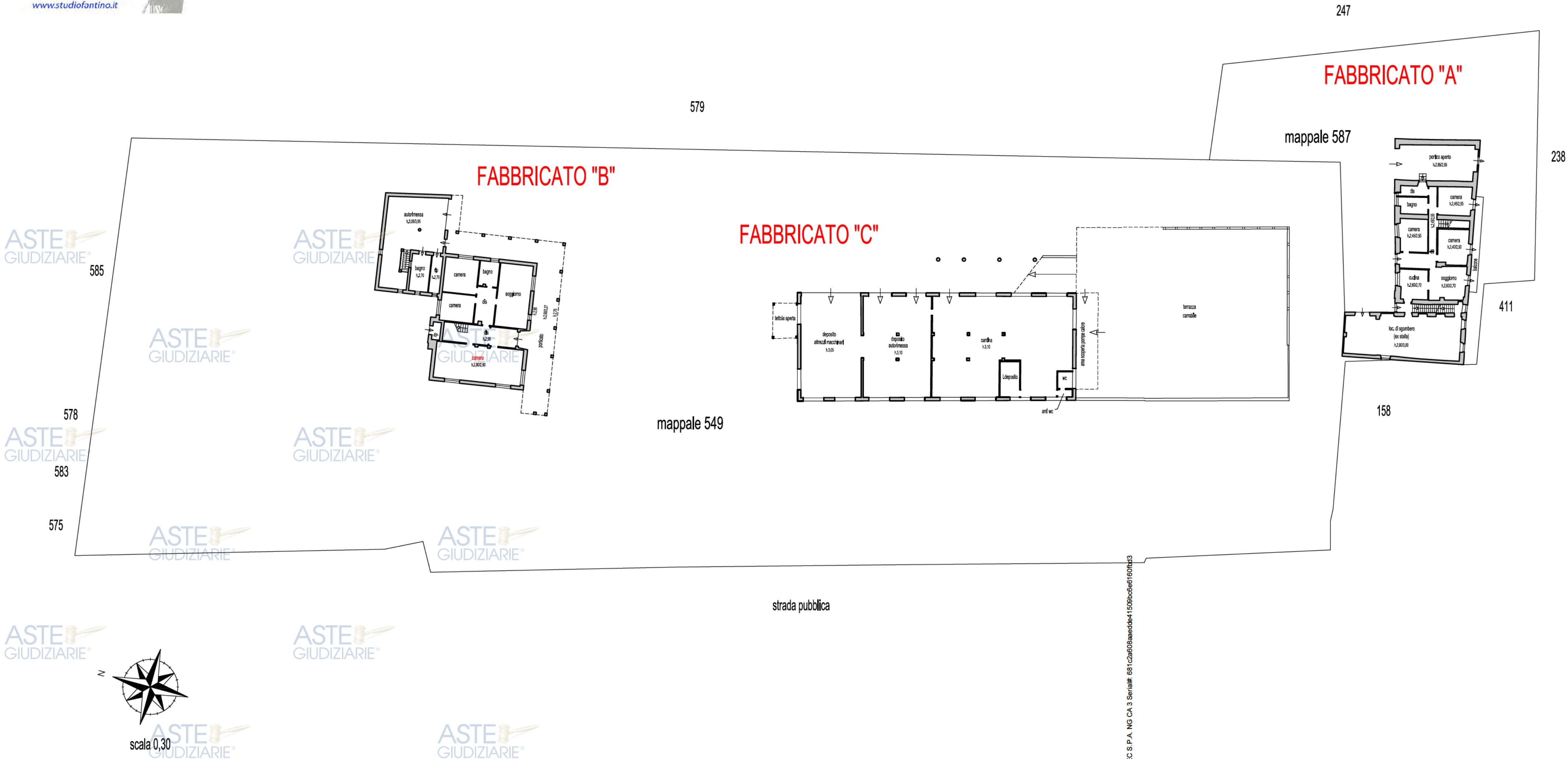
PLANIMETRIA DI RILIEVO

PIANO TERRENO

ALLEGATO N.

Asti; 11-10-2023

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO
www.studiofantino.it



Unità Immobiliari Urbane
censite al Catasto Fabbricati
Comune di DIANO D'ALBA F.5 N.549 Sub.12-13-14-15
Comune di DIANO D'ALBA F.5 N.587 Sub.6-7-8-9

DIANO D'ALBA (CN)
Via Bertinetti n.5 e n.6

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 163/2022

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

A. FABBRICATO A sito in DIANO D'ALBA (CN) Via Bertinetti n.5:
fabbricato di tipo economico con locali accessori e corte censito al Catasto Fabbricati del Comune di DIANO D'ALBA F.5 N.587 Subb. 6, 7, 8 e 9 (vedere riprese fotografiche ed elaborato planimetrico riportato nella pagina che eseguono):



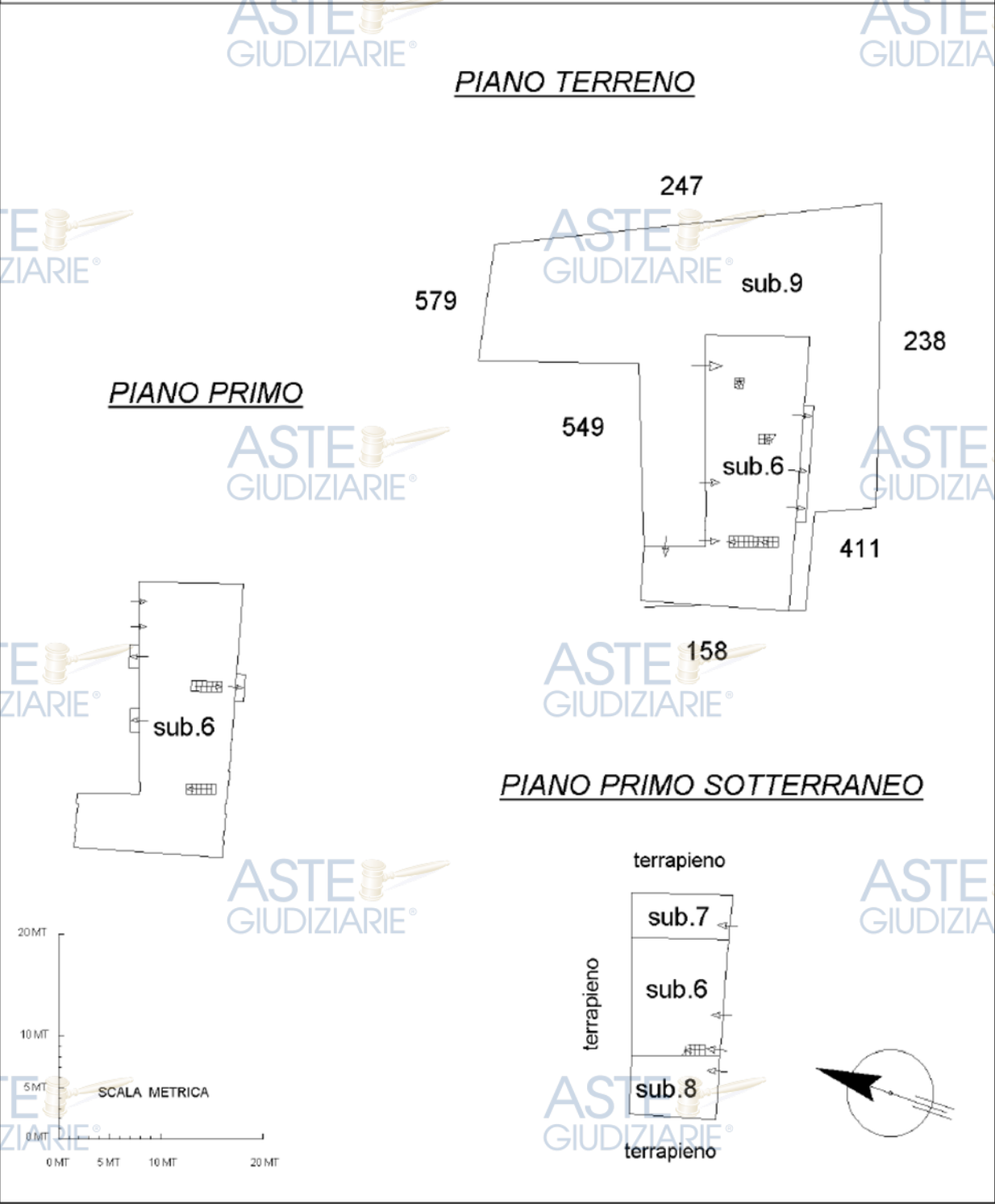


Al cortile superiore (lato Nord) si accede dalla strada pubblica attraversando il mappale N.549 (facente parte del medesimo LOTTO 1) ed al cortile inferiore (lato Sud), a detta dell'esecutato, si accede dalla strada pubblica attraversando i mappali F.5 N.151 e F.5 N.411 (di proprietà di terzi). Dagli atti notarili rinvenuti dall'esponente C.T.U. non compare detta servitù segnalata dall'esecutato e pertanto non risulta codificata.

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Fantino Massimiliano
Isritto all'albo:	Geometri
Prov. Asti	N. 00933

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cuneo

Comune di Diano D'alba	Protocollo n.	del
Sezione: Foglio: 5 Particella: 587	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500



ASTE
GIUDIZIARIE®

Detto **FABBRICATO A** è composto dai seguenti locali:

al PIANO INTERRATO: n.2 cantina/deposito e n.1 cantina.

PLANIMETRIA DI RILIEVO

PIANO PRIMO INTERRATO

Asti; 11-10-2023

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it



Superfici lorde di rilievo:

	cantina	mq. 104
	cantina	mq. 51
	cantina	mq. 42

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 163/2022

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



Unità Immobiliare Urbana
censita al Catasto Fabbricati
Comune di DIANO D'ALBA F.5 N.587 Sub.6-7-8

DIANO D'ALBA (CN)
Via Bertinetti n.5



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



al PIANO TERRENO: locale di sgombero, vano scala, cucina, soggiorno, n.2 disimpegni, n.3 camere, vano scala e portico aperto.

PLANIMETRIA DI RILIEVO

PIANO TERRENO

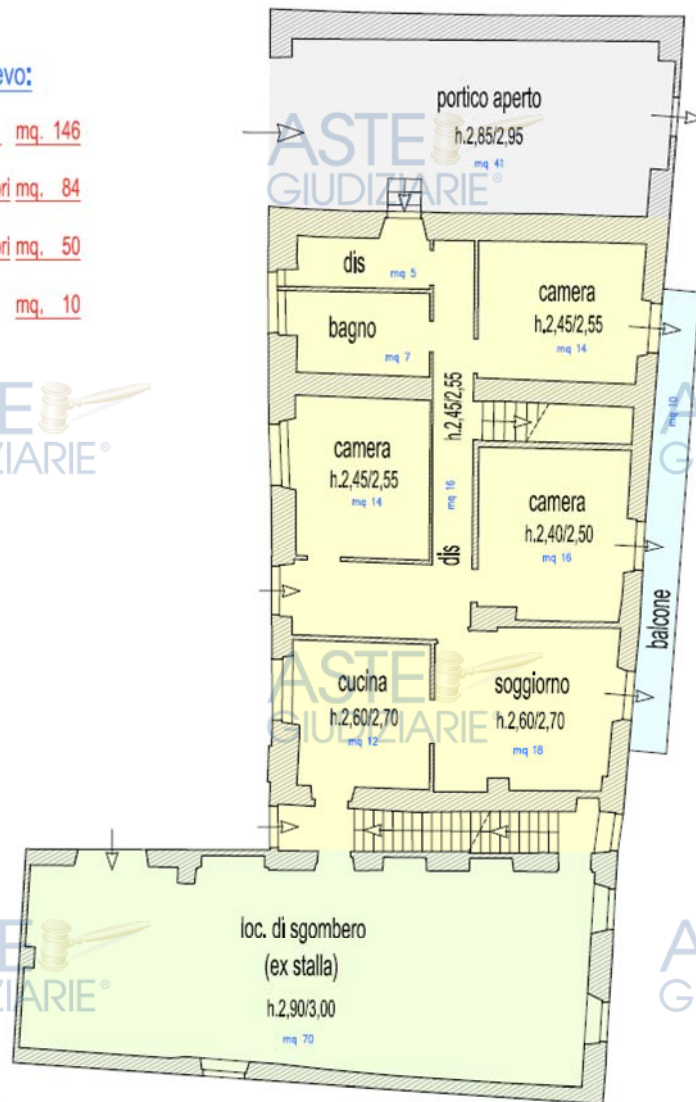
Aslt: 11-10-2023

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO
www.studiofantino.it



Superfici lorde di rilievo:

	locali abitativi	mq. 146
	locali accessori	mq. 84
	locali accessori	mq. 50
	balcone	mq. 10



scala 1:100



Unità Immobiliare Urbana
censita al Catasto Fabbricati
Comune di DIANO D'ALBA F.5 N.587 Sub.6

DIANO D'ALBA (CN)
Via Bertinetti n.5

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 163/2022

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





al PIANO PRIMO: n.2 locali di sgombero (ex fienile) con vano scala,
n.3 camere, vano scala, disimpegno, bagno e n.3 balconi.

PLANIMETRIA DI RILIEVO

PIANO PRIMO

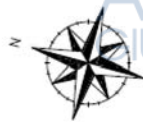
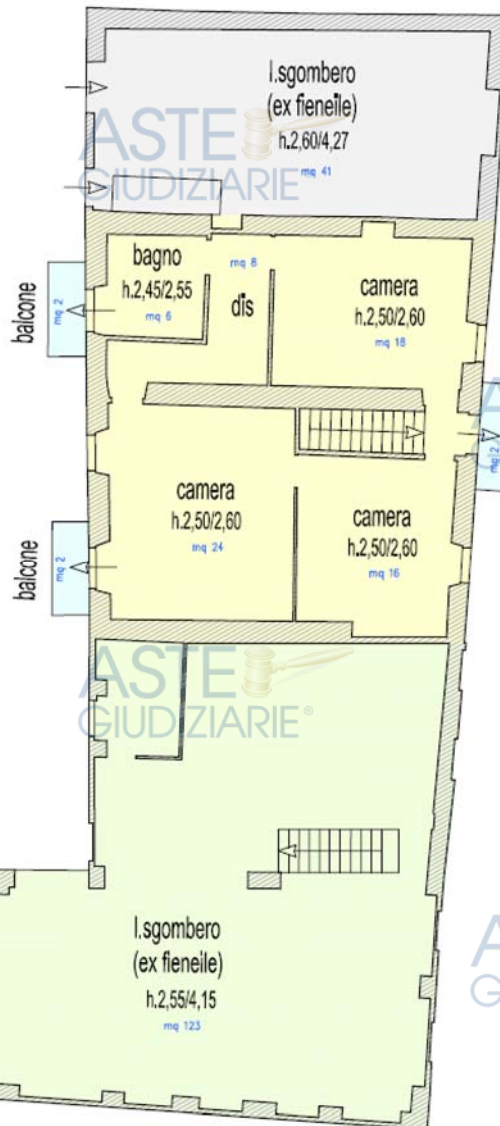
Asti: 11-10-2023

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO
www.studiofantino.it



Superfici lorde di rilievo:

	locali abitativi	mq. 97
	locali accessori	mq. 132
	locali accessori	mq. 50
	balconi	mq. 6



scala 1:100



Unità Immobiliare Urbana
censita al Catasto Fabbricati
Comune di DIANO D'ALBA F.5 N.587 Sub.6

DIANO D'ALBA (CN)
Via Bertinetti n.5

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 163/2022

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

Le caratteristiche del suddetto **FABBRICATO A** sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta con l'ALLEGATO N.14.1 e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, visionabili consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con gli ALLEGATI dal N.5.1 al N.5.4.

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

come si può accertare dalla visione della documentazione fotografica, **il fabbricato di abitazione con locali accessori e corte internamente risulta in pessimo stato di conservazione.**

L'esecutato, durante l'inizio delle operazioni peritali ha dichiarato (vedere verbale 30-03-2023 di apertura operazioni di Consulenza Tecnica ALLEGATO N.0.1):

“Io sottoscritto, XXX Xxx, ... DICHIARO

Con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento:

- 1. l'abitazione censita al Catasto Fabbricati Comune di DIANO D'ALBA F.5 N.587 Sub.3 risulta sita in Via Bertinetti n.5, è libera da contratti di locazione, essere allacciata alla rete idrica, gas ed elettrica, essere riscaldata tramite termosifoni alimentati da acqua calda riscaldata da caldaia alimentata a gas, avere le seguenti caratteristiche: necessita il rifacimento del tetto,*
- 2. il locale di depositi censito al Catasto Fabbricati Comune di DIANO D'ALBA F.5 N.587 Sub.4 risulta sito in Via Bertinetti n.5, è libero da contratti di locazione, essere allacciato alla rete elettrica ed avere le*



seguenti caratteristiche: è da ristrutturare, ...”



Il fabbricato è stato realizzato con una struttura in mattoni tamponata con murature. Il tetto è costituito da una struttura in legno con un manto di copertura in coppi. Le murature esterne sono state intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno con vetri semplici, mentre le persiane sono anch'esse in legno. Le pavimentazioni all'interno dell'abitazione sono in ceramica, così come i rivestimenti dei bagni e della cucina. Il cortile posto al piano terreno è composto da una superficie in terra battuta con ghiaia, mentre il cortile posto al piano interrato è in parte in cls (calcestruzzo) e in parte in terra, con alcune aree destinate a spazi verdi.

Le superfici interne (calpestabili) dei diversi locali risultano dagli elaborati grafici di rilievo prodotti dal C.T.U. con gli ALLEGATI dal N.5.1 al N.5.4:

piano interrato:

✓ cantina / deposito:	mq	36;
✓ cantina:	mq	80;
✓ cantina / deposito:	mq	27;

piano terreno:

✓ locale di sgombero (ex stalla):	mq	70;
✓ cucina:	mq	12;
✓ soggiorno:	mq	18;
✓ camera:	mq	16;
✓ disimpegno:	mq	16;
✓ camera:	mq	14;
✓ camera:	mq	14;
✓ bagno:	mq	7;
✓ disimpegno:	mq	5;
✓ portico aperto:	mq	41;



ASTE
GIUDIZIARIE®

piano primo:

✓ locale di sgombero (ex fienile):	mq	123;
✓ camera:	mq	16;
✓ camera:	mq	24;
✓ camera:	mq	18;
✓ disimpegno:	mq	8;
✓ bagno:	mq	6;
✓ locale di sgombero (ex fienile):	mq	41;
✓ balcone:	mq	2;
✓ balcone:	mq	2;
✓ balcone:	mq	2.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

-----*-----

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

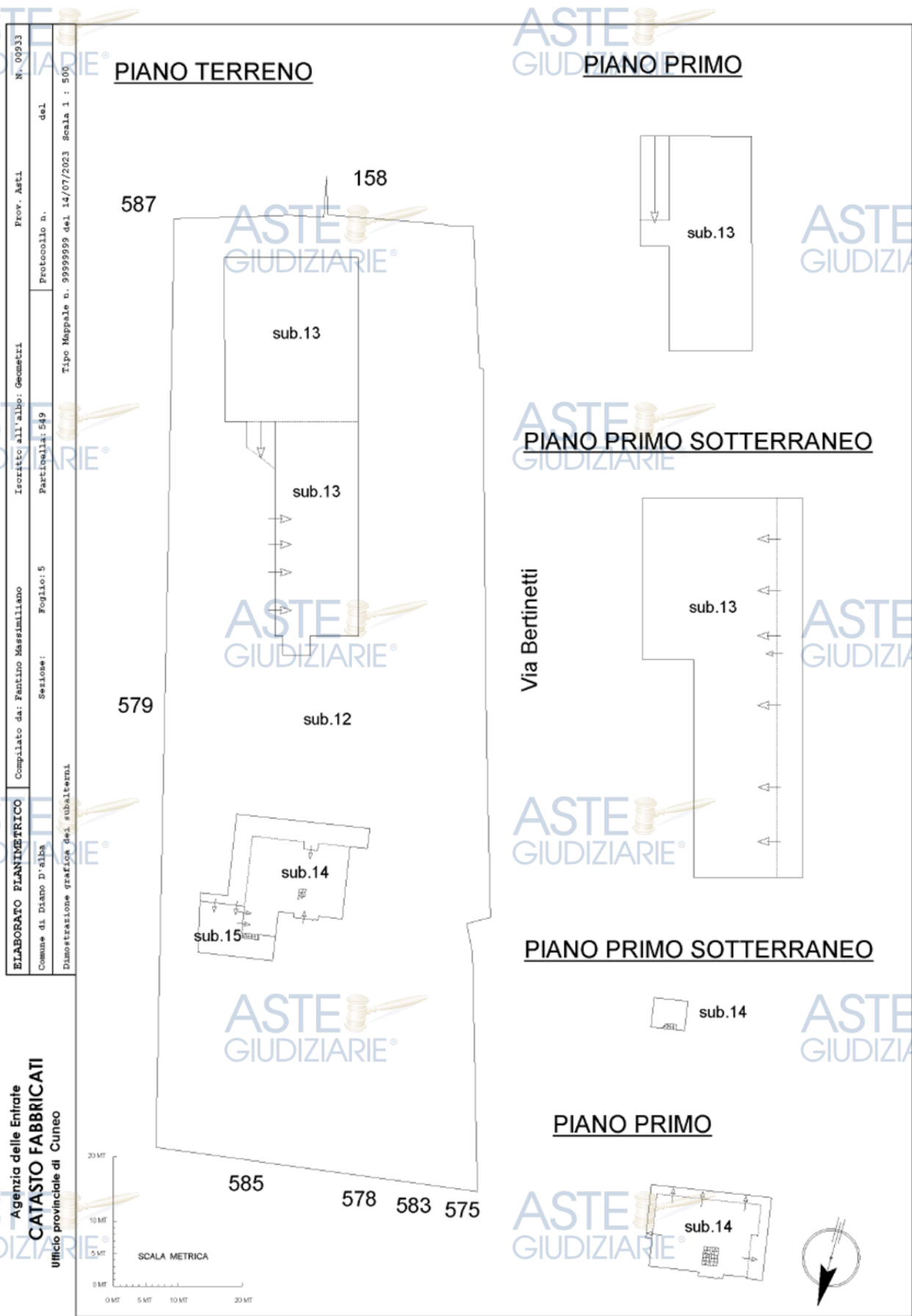
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



B. FABBRICATO B sito in DIANO D'ALBA (CN) Via Bertinetti n.6:
fabbricato di abitazione con locali accessori e corte/piazzale censito al
catasto fabbricati del comune di DIANO D'ALBA F.5 N.549 Subb.
12, 14 e 15 (vedere elaborato planimetrico riportato nella pagina che
segue):





ASTE
GIUDIZIARIE®

Detto **FABBRICATO B** è composto dai seguenti locali:

al PIANO INTERRATO: centrale termica e ripostiglio.

PLANIMETRIA DI RILIEVO PIANO PRIMO INTERRATO

Asti, 11-10-2023

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

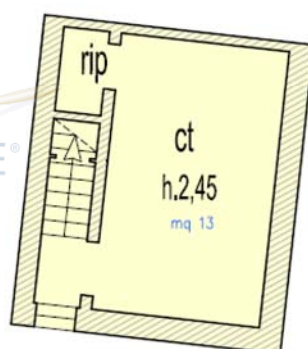
www.studiofantino.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

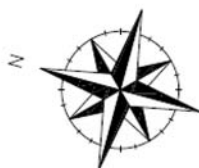


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

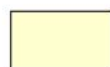
ASTE
GIUDIZIARIE®



scala 1:100



Superfici lorde di rilievo:



locali tecnici

mq. 24

ASTE
GIUDIZIARIE®

Unità Immobiliare Urbana
censita al Catasto Fabbricati
Comune di DIANO D'ALBA F.5 N.549 Sub.14

DIANO D'ALBA (CN)
Via Bertinetti n.6

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 163/2022

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

al PIANO TERRENO: n.3 camere, vano scala, n.2 disimpegni, n.2 bagni, soggiorno autorimessa e porticato.

PLANIMETRIA DI RILIEVO

PIANO TERRENO

Asti: 11-10-2023

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO
www.studiofantino.it



Superfici lorde di rilievo:

	locali abitativi	mq. 92
	locali abitativi	mq. 21
	locali abitativi	mq. 55
	locali accessori	mq. 94
	porticato	mq. 104
	rip.	mq. 5



Unità Immobiliare Urbana
censita al Catasto Fabbricati
Comune di DIANO D'ALBA F.5 N.549 Sub.14-15

DIANO D'ALBA (CN)
Via Bertinetti n.6

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 163/2022

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



al PIANO PRIMO: n.4 camere, vano scala, soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e balcone.

PLANIMETRIA DI RILIEVO

PIANO PRIMO

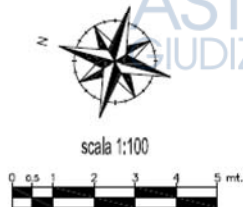
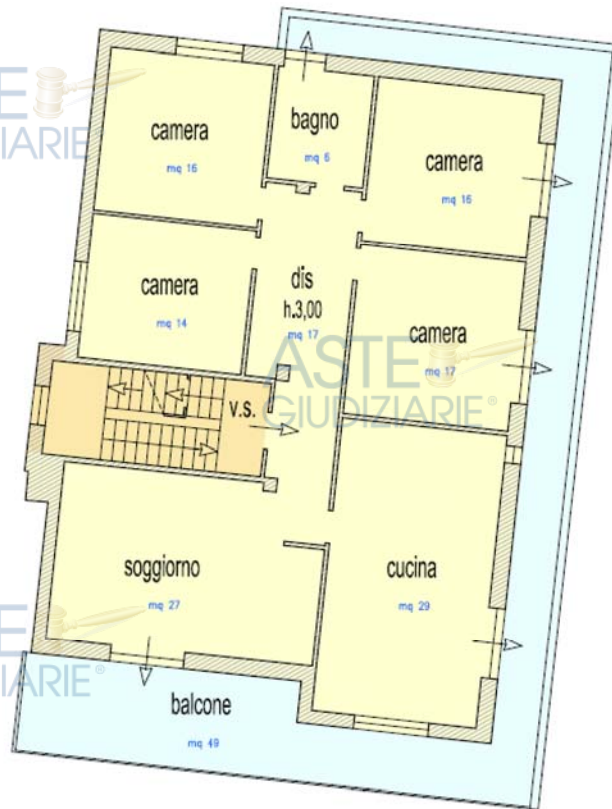
Ast: 11-10-2023

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO
www.studiofantino.it



Superfici lorde di rilievo:

locali abitativi	mq. 167
balcone	mq. 56
vano scala	mq. 13



Unità Immobiliare Urbana
censita al Catasto Fabbricati
Comune di DIANO D'ALBA F.5 N.549 Sub.14

DIANO D'ALBA (CN)
Via Bertinetti n.6

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 163/2022

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



Le caratteristiche del suddetto **FABBRICATO B** sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta con gli ALLEGATI N.14.1 e N.14.2 e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, visionabili consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con gli ALLEGATI dal N.5.5 al N.5.7.

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

come si può accertare dalla visione della documentazione fotografica, **il fabbricato di abitazione con locali accessori e corte/piazzale internamente risulta in buono stato di conservazione.**

L'esecutato, durante l'inizio delle operazioni peritali ha dichiarato (vedere verbale 30-03-2023 di apertura operazioni di Consulenza Tecnica ALLEGATO N.0.1):

"Io sottoscritto, XXX Xxx, ... DICHIARO

Con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento: ...

3. *l'abitazione censita al Catasto Fabbricati Comune di DIANO D'ALBA F.5 N.549 Sub.4 risulta sita in Via Bertinetti n.6, occupata dalla mia famiglia: Xxx Xxx, Xxx Xxx ed i figli Xxx Xxx, Xxx, Xxx, essere allacciata alla rete idrica, gas ed elettrica, essere riscaldata tramite termosifoni alimentati da acqua calda riscaldata da n. 2 caldaie a condensazione alimentate a gas e da pompa di calore elettrica,*
4. *il portico censito al Catasto Fabbricati Comune di DIANO D'ALBA F.5 N.587 Sub.5 risulta sito in Via Bertinetti n.5, utilizzato per l'atti-*



vità agricola e risulta avere le seguenti caratteristiche: da ristrutturare ed il tetto è da rifare,

5. *l'abitazione censita al Catasto Fabbricati Comune di DIANO D'ALBA*

F.5 N.549 Sub.6 risulta sita in Via Bertinetti n.6, occupata dalla mia famiglia: Xxx Xxx, Xxx Xxx ed i figli Xxx Xxx, Xxx, Xxx, essere allacciata alla rete idrica, gas ed elettrica, essere riscaldata tramite termosifoni alimentati da acqua calda riscaldata da n. 2 caldaie a condensazione alimentate a gas e da pompa di calore elettrica,

6. *il locale ad uso autorimessa censito al Catasto Fabbricati Comune di DIANO D'ALBA F.5 N.549 Sub.7 risulta sito in Via Bertinetti n.6, occupata dalla mia famiglia: Xxx Xxx, Xxx Xxx ed i figli Xxx Xxx, Xxx, Xxx, essere allacciata alla rete idrica, gas ed elettrica, essere riscaldata tramite termoconvettori ad acqua riscaldata da una delle due caldaie delle abitazioni, ...”*

Il fabbricato è stato realizzato con una struttura in cemento armato tamponata con murature. Il tetto è composto da una struttura in legno con un manto di copertura in coppi e tegole in cemento portoghesi. Le murature esterne sono state intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi, mentre le avvolgibili sono in plastica. Le pavimentazioni all'interno dell'abitazione sono in ceramica, così come i rivestimenti dei bagni e della cucina. Il cortile è realizzato con pavimentazione in autobloccanti/cls, con alcune aree a verde.

Le superfici interne (calpestabili) dei diversi locali risultano dagli elaborati



grafici di rilievo prodotti dal C.T.U. con gli ALLEGATI dal N.5.5 al N.5.7:

piano interrato:

✓ centrale termica e ripostiglio: mq 13;

piano terreno:

✓ camera mq 45;

✓ disimpegno: mq 19;

✓ ripostiglio: mq 2;

✓ camera: mq 14;

✓ camera: mq 17;

✓ bagno: mq 7;

✓ disimpegno: mq 10;

✓ soggiorno: mq 30;

✓ ripostiglio: mq 6;

✓ bagno: mq 10;

✓ autorimessa: mq 59;

✓ portico: mq 105;

piano primo:

✓ soggiorno: mq 27;

✓ cucina: mq 29;

✓ camera: mq 17;

✓ camera: mq 16;

✓ disimpegno: mq 17;

✓ bagno: mq 6;

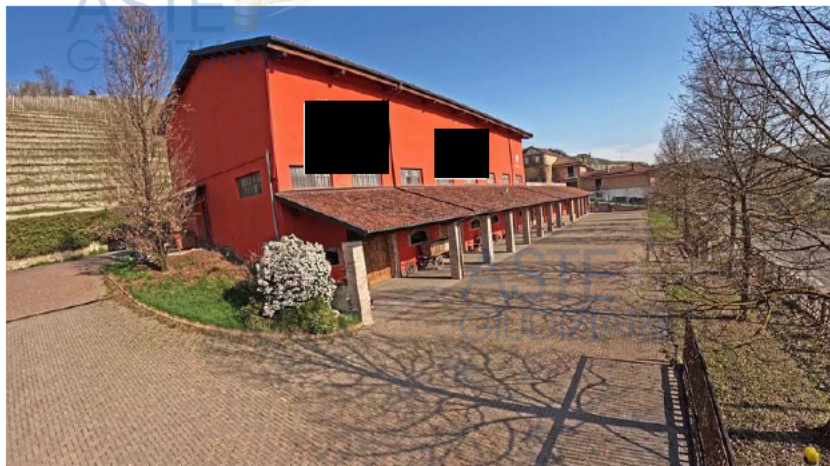
✓ camera: mq 14;

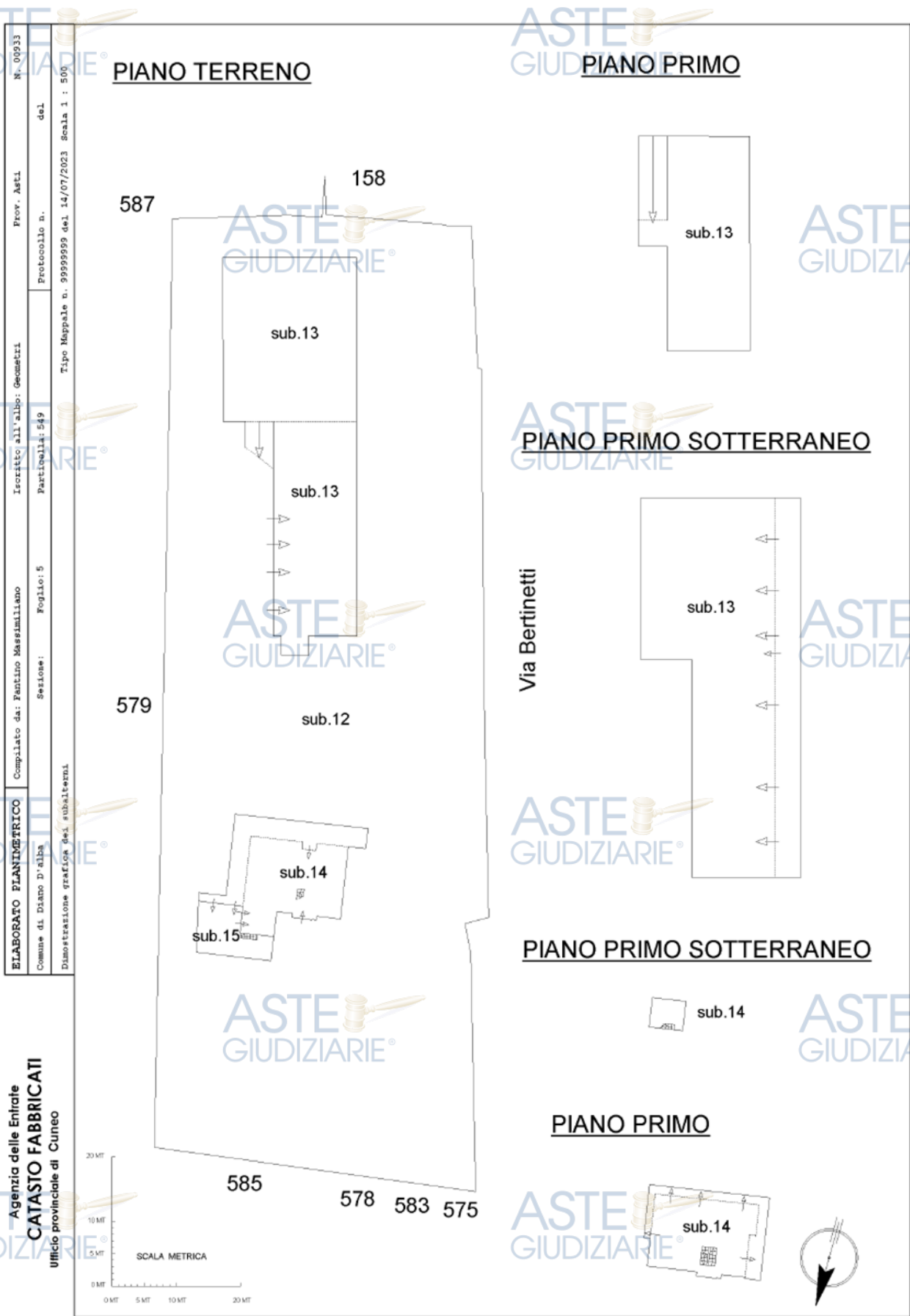
✓ camera: mq 16;

✓ balcone: mq 49.

-----*-----

C. FABBRICATO C sito in DIANO D'ALBA (CN) Via Bertinetti n.6:
agricolo ad uso cantina - corte/piazzale censiti al catasto fabbricati del
comune di DIANO D'ALBA F.5 N.549 Subb. 12 e 13 (vedere elabo-
rato planimetrico riportato nella pagina che segue):







Detto **FABBRICATO C** è composto dai seguenti locali:

al PIANO INTERRATO: n. 8 locali cantina di cui uno anche esposizione e degustazione, wc e porticato aperto.

PLANIMETRIA DI RILIEVO
PIANO PRIMO INTERRATO

Ast: 11-10-2023

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO
www.studiofantino.it



Superfici lorde di rilievo:

	locali produttivi	mq. 962
	porticato	mq. 238



scala 0,90



Unità Immobiliare Urbana
censita al Catasto Fabbricati
Comune di DIANO D'ALBA F.5 N.549 Sub.13

DIANO D'ALBA (CN)
Via Bertinetti n.6

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 163/2022

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





al PIANO TERRENO: tettoia aperta, deposito attrezzi macchinari, deposito autorimessa, cantina, locale di deposito, anti wc, wc terrazza carrabile con zona area scoperta pompe calore.

PLANIMETRIA DI RILIEVO
PIANO TERRENO

Ast: 11-10-2022

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO
www.studiofantino.it

Superfici lorde di rilievo:

locali produttivi	mq. 431
tettoia aperta	mq. 12
terrazza carrabile	mq. 530



Unità Immobiliare Urbana
censita al Catasto Fabbricati
Comune di DIANO D'ALBA F.5 N.549 Sub.13
DIANO D'ALBA (CN)
Via Bertinetti n.6

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 163/2022

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





al PIANO PRIMO: rampa, porticato aperto, n.2 locali tecnici.

PLANIMETRIA DI RILIEVO

PIANO PRIMO

Asti, 11-10-2023

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO
www.studiofantino.it



Superfici lorde di rilievo:

- porticato aperto mq. 430
- rampa mq. 78



scala 0,90

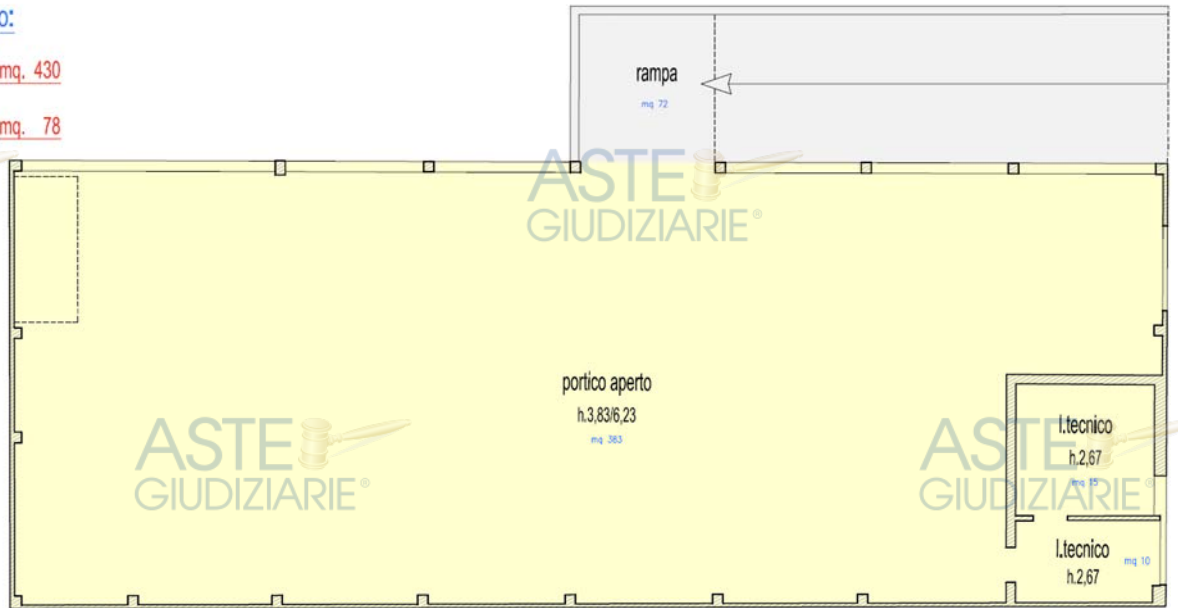
Unità Immobiliare Urbana
censita al Catasto Fabbricati
Comune di DIANO D'ALBA F.5 N.549 Sub.13

DIANO D'ALBA (CN)
Via Bertinetti n.6



Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 163/2022

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



Le caratteristiche del suddetto **FABBRICATO C** sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta con gli ALLEGATI N.14.1 e N.14.2 e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, visionabili consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con gli ALLEGATI dal N.5.8 al N.5.10.

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

come si può accertare dalla visione della documentazione fotografica, **il fabbricato agricolo ad uso cantina - corte/piazzale internamente risulta in buono stato di conservazione.**

L'esecutato, durante l'inizio delle operazioni peritali ha dichiarato (vedere verbale 30-03-2023 di apertura operazioni di Consulenza Tecnica ALLEGATO N.0.1):

"Io sottoscritto, XXX Xxx, ... DICHIARO

Con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento: ...

7. *il locale strumentale censito al Catasto Fabbricati Comune di DIANO D'ALBA F.5 N.549 Sub.11 risulta sito in Via Bertinetti n.6, è libero da contratti di locazione, essere allacciato alla rete idrica, gas ed elettrica, alcuni locali sono riscaldati da pompe di calore e da caldaie a gas che riscaldano l'acqua calda dei termoconvettori. Alcuni locali sono raffrescati dalle pompe di calore e dai frigo che hanno l'inverter che raffresca e riscalda, avere le seguenti caratteristiche: i locali sono dotati di autorizzazione per la vinificazione del Barolo fuori zona, sul*

... tetto vi è un impianto fotovoltaico da 67,70 Kw., l'impianto è stato realizzato con il quarto conto energia. Vi è contratto scambio sul posto con il GSE. Detto impianto è stato costruito nel 2013 (ha 10 anni), il tetto è nuovo realizzato in legno lamellare; ...”

Il fabbricato è stato realizzato con una struttura in cemento armato tamponata con murature. Il tetto è costituito da una struttura in legno lamellare con un manto di copertura in coppi. Le murature esterne sono state intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno e vetro, mentre i portoni sono realizzati in legno e portoni sezionali in materiale plastico. Le pavimentazioni interne sono in ceramica o calcestruzzo (cls). Il cortile è composto da una pavimentazione in autobloccanti/cls con alcune aree destinate a spazi verdi.

Le superfici interne (calpestabili) dei diversi locali risultano dagli elaborati grafici di rilievo prodotti dal C.T.U. con gli ALLEGATI dal N.5.8 al N.5.10:

piano interrato:

✓ cantina:	mq	86;
✓ cantina:	mq	152;
✓ cantina:	mq	130;
✓ cantina:	mq	18;
✓ cantina:	mq	85;
✓ cantina:	mq	242;
✓ cantina:	mq	49;
✓ cantina esposizione degustazione:	mq	99;
✓ wc:	mq	6;
✓ portico aperto:	mq	230;



piano terreno:

✓ tettoia aperta:	mq	12;
✓ deposito attrezzi macchinari:	mq	90;
✓ deposito autorimessa:	mq	41;
✓ cantina:	mq	186;
✓ deposito:	mq	10;
✓ anti wc:	mq	2;
✓ wc:	mq	4;
✓ terrazza carrabile:	mq	484;
✓ terrazza – area scoperta pompe calore:	mq	30;



piano primo:

✓ portico aperto:	mq	383;
✓ locale tecnico:	mq	15;
✓ locale tecnico:	mq	10;
✓ rampa:	mq	72.



Detti FABBRICATI A - B - C risultano censiti come segue:

UNITA' NEGOZIALE 1

Fabbricati censiti come segue:

Catasto Fabbricati Comune di DIANO D'ALBA

Foglio 5 mappale 587 Sub.6, cat. A/3, classe 2, Consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale: 362 mq, (totale escluse aree scoperte: 362 mq), Rendita € 553,15, Via Bertinetti 5, Piano S1-T-1.

Foglio 5 mappale 587 Sub.7, cat. C/2, classe 2, Consistenza 27 mq, superficie catastale 42 mq, Rendita € 37,65, Via Bertinetti 5, Piano S1.

Foglio 5 mappale 587 Sub.8, cat. C/2, classe 2, Consistenza 36 mq, superficie catastale 51 mq, Rendita € 50,20, Via Bertinetti 5, Piano S1.

Foglio 5 mappale 587 Sub.9, BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTE LE UIU – CORTE Via Bertinetti 5, Piano T.

Foglio 5 mappale 549 Sub.12, CORTE E CAMMINAMENTI - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI Via Bertinetti 6, Piano T.

Foglio 5 mappale 549 Sub.13, cat. D/10, Rendita € 10.083,32, Via Bertinetti 6, Piano S1-T-1.

Foglio 5 mappale 549 Sub.14, cat. A/3, classe 2, Consistenza 12,5 vani, superficie catastale totale: 400 mq, (totale escluse aree scoperte: 379 mq), Rendita



€ 601,25, Via Bertinetti 6, Piano S1-T-1.



Foglio 5 mappale 549 Sub.15, cat. C/6, classe 2, Consistenza 60 mq, superficie catastale 76 mq, Rendita € 133,25, Via Bertinetti 6, Piano T.



Catasto Terreni Comune di DIANO D'ALBA



Foglio 5 mappale 587, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1000 mq.



Foglio 5 mappale 549, qualità Ente Urbano, superficie catastale 7213 mq.



Detti fabbricati con propria area di pertinenza risultano formanti un corpo unico e risultano confinanti con: strada pubblica, altro foglio, mappali NN. 575, 583, 578, 585, 579, 247, 238, 411, 158 del Foglio 5 di DIANO D'ALBA salvo altri o variati.



Si sottolinea che, come verrà ulteriormente dettagliato nel proseguo della presente relazione di Consulenza Tecnica, i Fabbricati B e C sono da considerarsi completamente abusivi.



Detto compendio immobiliare è costituito anche dai **TERRENI AGRICOLI** siti nel Comune di DIANO D'ALBA (CN), MONTELUPO ALBESE (CN), SERRALUNGA D'ALBA (CN) evidenziati sui fogli di mappa allegati alla presente con gli ALLEGATI dal N.2.1 al N.2.4 e risultano censiti come segue:

UNITA' NEGOZIALE 2

Terreni censiti come segue:

Catasto Terreni Comune di DIANO D'ALBA

Foglio 5 mappale 613, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 931 mq, Reddito Dominicale € 6,01, Reddito Agrario € 3,85.

Foglio 5 mappale 622, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 905 mq, Reddito Dominicale € 5,84, Reddito Agrario € 3,74.

Foglio 5 mappale 620, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 708 mq, Reddito Dominicale € 4,57, Reddito Agrario € 2,93.

Foglio 5 mappale 421, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 2450 mq, Reddito Dominicale € 35,43, Reddito Agrario € 20,25. Annotazioni di stadio: VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE.

Foglio 5 mappale 171, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 625 mq, Reddito Dominicale € 9,04, Reddito Agrario € 5,16. Annotazioni di stadio: VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE.

Foglio 5 mappale 172, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 657 mq,

Reddito Dominicale € 9,50, Reddito Agrario € 5,43. Annotazioni di stadio:

VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE.

Foglio 5 mappale 173, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 1042 mq,

Reddito Dominicale € 15,07, Reddito Agrario € 8,61. Annotazioni di stadio:

VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE.

Foglio 5 mappale 610, qualità prato, classe 1, superficie catastale 873 mq,

Reddito Dominicale € 4,73, Reddito Agrario € 4,51.

Foglio 4 mappale 177, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 360

mq, Reddito Dominicale € 3,07, Reddito Agrario € 1,95. Annotazioni di stadio:

VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE -
PIOPPETO PARIFICATO.

Foglio 4 mappale 31, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 1654

mq, Reddito Dominicale € 14,09, Reddito Agrario € 8,97. Annotazioni di im-

mobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE -
NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 4 mappale 32, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 2046

mq, Reddito Dominicale € 17,44, Reddito Agrario € 11,10. Annotazioni di im-

mobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE -
NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 5 mappale 109, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 21 mq,

Reddito Dominicale € 0,14, Reddito Agrario € 0,09. Annotazioni di immobile:

VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE -
NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 5 mappale 110, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 415 mq, Reddito Dominicale € 2,68, Reddito Agrario € 1,71. Annotazioni di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE - NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 5 mappale 111, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 640 mq, Reddito Dominicale € 4,13, Reddito Agrario € 2,64. Annotazioni di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE - NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 5 mappale 112, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1060 mq, Reddito Dominicale € 6,84, Reddito Agrario € 4,38. Annotazioni di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE - NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 5 mappale 113, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 674 mq, Reddito Dominicale € 4,35, Reddito Agrario € 2,78. Annotazioni di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE - NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 5 mappale 125, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 835 mq, Reddito Dominicale € 5,39, Reddito Agrario € 3,45. Annotazioni di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE -

NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 5 mappale 127, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 720 mq, Reddito Dominicale € 4,65, Reddito Agrario € 2,97. Annotazioni di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE - NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 5 mappale 169, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 1460 mq, Reddito Dominicale € 21,11, Reddito Agrario € 12,06. Annotazioni di stadio: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO.

Foglio 5 mappale 170 Porz. AA, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 1300 mq, Reddito Dominicale € 18,80, Reddito Agrario € 10,74.

Foglio 5 mappale 170 Porz. AB, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 95 mq, Reddito Dominicale € 0,61, Reddito Agrario € 0,39. Annotazioni di stadio: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO.

Foglio 5 mappale 184 Porz. AA, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 1035 mq, Reddito Dominicale € 14,97, Reddito Agrario € 8,55.

Foglio 5 mappale 184 Porz. AB, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 207 mq, Reddito Dominicale € 0,37, Reddito Agrario € 0,05.

Annotazioni di stadio: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 -

QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO.

Foglio 5 mappale 186, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 4570 mq, Reddito Dominicale € 66,09, Reddito Agrario € 37,76. Annotazioni di stadio: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO.

Foglio 5 mappale 230, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 467 mq, Reddito Dominicale € 3,01, Reddito Agrario € 1,93. Annotazioni di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE - NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 5 mappale 231, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 435 mq, Reddito Dominicale € 2,81, Reddito Agrario € 1,80. Annotazioni di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE - NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 5 mappale 232, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1600 mq, Reddito Dominicale € 10,33, Reddito Agrario € 6,61. Annotazioni di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE - NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 5 mappale 247, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 3226 mq, Reddito Dominicale € 46,65, Reddito Agrario € 26,66. Annotazioni di stadio: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA'

DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO
TARIFFARIO.

Foglio 5 mappale 340, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 90 mq,
Reddito Dominicale € 1,30, Reddito Agrario € 0,74.

Foglio 5 mappale 579, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 1735 mq,
Reddito Dominicale € 25,09, Reddito Agrario € 14,34.

Foglio 5 mappale 581, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 2841 mq,
Reddito Dominicale € 41,08, Reddito Agrario € 23,48.

UNITA' NEGOZIALE 3

Terreni censiti come segue:

Catasto Terreni Comune di MONTELUPO ALBESE

Foglio 4 mappale 40, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1189
mq, Reddito Dominicale € 8,60, Reddito Agrario € 4,61. Annotazioni di im-
mobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE -
NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 4 mappale 56, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 11310 mq,
Reddito Dominicale € 122,66, Reddito Agrario € 81,78. Annotazioni di stadio:
VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA`
DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO
TARIFFARIO.

Foglio 4 mappale 219, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 825 mq, Reddito Dominicale € 5,97, Reddito Agrario € 3,20.

Foglio 4 mappale 221, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 2168 mq, Reddito Dominicale € 23,51, Reddito Agrario € 15,68. Annotazioni di stadio: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO.

Foglio 4 mappale 233 Porz. AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 34 mq, Reddito Dominicale € 0,20, Reddito Agrario € 0,11.

Foglio 5 mappale 233 Porz. AB, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 2 mq, Reddito Dominicale € 0,02, Reddito Agrario € 0,01.
Annotazioni di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2022) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 23/09/2022 all'Organismo Pagatore XXX con la domanda 22800339719 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 103.004.001.2022.5912)

Foglio 4 mappale 259, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 318 mq, Reddito Dominicale € 2,30, Reddito Agrario € 1,23.

Foglio 4 mappale 325, qualità prato, classe 2, superficie catastale 53 mq, Reddito Dominicale € 0,21, Reddito Agrario € 0,18.

UNITA' NEGOZIALE 4



Terreni censiti come segue:



Catasto Terreni Comune di SERRALUNGA D'ALBA

Foglio 4 mappale 111, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 6065 mq, Reddito Dominicale € 51,68, Reddito Agrario € 31,32. Annotazioni di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE - NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 4 mappale 120, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 1254 mq, Reddito Dominicale € 10,69, Reddito Agrario € 6,48. Annotazioni di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE - NOCCIOLETO PARIFICATO.

Foglio 4 mappale 222, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 3561 mq, Reddito Dominicale € 30,35, Reddito Agrario € 18,39. Annotazioni di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA SU DICHIARAZIONE DI PARTE - NOCCIOLETO PARIFICATO.

CONFINANTI

I terreni individuati dai mappali censiti al Catasto Terreni Comune di DIANO D'ALBA F.5 NN. 610, 613, 622, 125, 620 e 127 risultano formanti un corpo unico e risultano confinanti con: torrente Talloira, i mappali NN. 120, 1303, 616, 614, 624, 1336, 1325, 472, 407 e 536 del Foglio 5 di DIANO D'ALBA salvo altri o variati.



I terreni individuati dai mappali censiti al Catasto Terreni Comune di DIANO D'ALBA F.5 NN. 230, 109, 110, 111, 231, 113, 112 e 232 risultano formanti un corpo unico e risultano confinanti con: torrente Talloira, il mappale N. 229 del Foglio 5 di DIANO D'ALBA, strada pubblica salvo altri o variati.

I terreni individuati dai mappali censiti al Catasto Terreni Comune di DIANO D'ALBA F.5 NN. 579, 581, 173, 184, 186, 340, 171, 172, 421, 169, 170 e 247 risultano formanti un corpo unico e risultano confinanti con: i mappali NN. 580, 582, 174, 183, 182, 181, 185, 187, 188, 422, 555, 238, 587 e 549 del Foglio 5 di DIANO D'ALBA salvo altri o variati.

I terreni individuati dai mappali censiti al Catasto Terreni Comune di DIANO D'ALBA F.4 NN. 31 e 32 risultano formanti un corpo unico e risultano confinanti con: i mappali NN. 33, 216, 45, 134, 46, 30, 221 del Foglio 4 di DIANO D'ALBA ed altro foglio di mappa salvo altri o variati.

Il terreno individuato dal mappale censito al Catasto Terreni Comune di DIANO D'ALBA F.4 N. 177 risulta confinante con: i mappali NN. 221, 30 del Foglio 4 di DIANO D'ALBA e torrente Talloira salvo altri o variati.

I terreni individuati dai mappali censiti al Catasto Terreni Comune di MONTELUPO ALBESE F.4 NN. 56, 233, 221, 259 e 219 risultano formanti un corpo unico e risultano confinanti con: i mappali NN. 66, 349, 348, 222, 281, 46 del Foglio 4 di MONTELUPO ALBESE, strada, mappali NN. 55 e 434 del Foglio 4 di MONTELUPO ALBESE salvo altri o variati.

I terreni individuati dai mappali censiti al Catasto Terreni Comune di MONTELUPO ALBESE F.4 NN. 40 e 325 risultano formanti un corpo unico e risultano confinanti con: torrente Talloira, il mappale N. 324 del Foglio 4 di MONTELUPO ALBESE, canale ed altro foglio salvo altri o variati.

Il terreno individuato dal mappale censito al Catasto Terreni Comune di SERRALUNGA ALBESE F.4 N. 111 risulta confinante con: i mappali NN. 413, 412, 110, 109, 108, 107, 617 del Foglio 4 di SERRALUNGA ALBESE ed altro foglio di mappa salvo altri o variati.

Il terreno individuato dal mappale censito al Catasto Terreni Comune di SERRALUNGA ALBESE F.4 N. 120 risulta confinante con: i mappali NN. 128, 127, 119 del Foglio 4 di SERRALUNGA ALBESE, torrente Talloira, il mappale N. 598 del Foglio 4 di SERRALUNGA ALBESE e strada salvo altri o variati.

Il terreno individuato dal mappale censito al Catasto Terreni Comune di SERRALUNGA ALBESE F.4 N. 222 risulta confinante con: i mappali NN. 557, 556, 223, 235 del Foglio 4 di SERRALUNGA ALBESE e strada salvo altri o variati.

-----*-----

QUARTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

- 4) *indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;*

RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

Dalle indagini condotte presso gli uffici dei Servizi Demografici del Comune di Alba (CN) (consultare l'ALLEGATO N. 9.1), emerge che:

*ESTRATTO PER RIASSUNTO DAL REGISTRO ATTI DI MATRIMONIO
ANNO 1992 PARTE II SERIE A NUMERO 31*

*SI CERTIFICA CHE DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO
ESISTENTI PRESSO*

*QUESTO COMUNE, ANNO, PARTE, SERIE E NUMERO SOPRAINDICATI,
RISULTA CHE:*

IL GIORNO ventiquattro DEL MESE DI maggio

DELL'ANNO millenovecentonovantadue

NEL COMUNE DI Alba (CN)

SONO STATI UNITI IN MATRIMONIO:

XXX Xxx

nato in Alba (CN) li xxx

XXX Xxx



nata in Alba (CN) li xxx



ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno
scelto il regime della separazione dei beni.
li 27 maggio 1992



SI RILASCIA IL PRESENTE IN CARTA LIBERA AI SENSI DELL'ARTICOLO
7 COMMA 5° DELLA LEGGE 29/12/1990, NUMERO 405.



Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica am-
ministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi

ALBA, li 22/03/2023



L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE

.....”



Nel contesto delle operazioni peritali (vedere l'ALLEGATO N.01), il Sig. Xxx
XXX ha rilasciato la seguente dichiarazione:

“di essere sposato in separazione dei beni con la Signora Xxx Xxx nata a Alba
(CN) il xxx”



QUINTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

5) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'esatta ed univoca identificazione degli immobili pignorati (vedere atto di pignoramento depositato nel PCT). È stata necessaria la presentazione di variazioni catastali relativamente ai fabbricati, per le quali si rimanda agli ALLEGATI da NN. 8.1 a 8.3.

-----*-----

SESTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

- 6) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

RISPOSTA AL SESTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

Dopo gli opportuni accertamenti e rilievi, è risultato necessario procedere con:

- l'aggiornamento dell'intestazione di tutti gli immobili Censiti al Catasto Fabbricati Comune di Diano d'Alba F.5 N.549 e censiti al Catasto Terreni Comune di Diano d'Alba F.5 N.613 e N.622 (vedere volture catastali ALLEGATI N.8.4 e N.8.5 riunione di usufrutto XXX Xxx ed accrescimento dell'usufrutto Xxx in forza di rogito Not. Diego PODETTI del 27-06-2008 Rep.22272 ALLEGATO N. 6.3);

Per quanto riguarda l'intestazione catastale del F.5 N.549 Subalterno 13 (già Subalterno 11, già Subalterno 5) dovrà essere in capo a XXX Xxx nato a ALBA (CN) il xxx XXX proprietà 1/1. Si rimanda per le specifiche all'ANALISI CONCLUSIVA riportata al fondo della presente relazione.

- l'aggiornamento dell'intestazione di XXX Xxx riportante quote errate e, per alcune unità immobiliari, l'indicazione “*regime di separazione*”



(vedere modello unico di istanza cat ipo_9T_Modello Unico

ALLEGATI dal N.8.7 al N.8.10);

- l'aggiornamento della mappa catastale del Catasto Terreni e delle planimetrie catastali del Catasto Fabbricati dell'intero compendio immobiliare.

Le planimetrie in banca dati prima degli aggiornamenti effettuati dal C.T.U. risultavano non coerenti con lo stato dei luoghi e con imprecisioni grafiche.

Le pratiche di variazione / aggiornamento catastale effettuate dal C.T.U. sono state fascicolate con gli ALLEGATI N. 8.1 (tipo mappale aggiornamento mappa Catasto Terreni) e N. 8.2 e N.8.3 (pratiche di aggiornamento catastale Catasto Fabbricati).

Considerando la forma geometrica dei luoghi e la loro vasta estensione, è stato indispensabile condurre i rilievi mediante l'utilizzo di apposita strumentazione topografica avanzata, ovvero il LASER SCANNER (un dispositivo che consente di effettuare rilevamenti a distanza - vedere foto che segue).





-----*-----

SETTIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

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

RISPOSTA AL SETTIMO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

Per quanto concerne la risposta a questa specifica interrogazione, si rimanda al successivo ottavo punto del quesito di Consulenza Tecnica.

-----*-----

OTTAVO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

- 8) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

RISPOSTA ALL'OTTAVO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

Vedere l'ALLEGATO N.9 di seguito riportato:

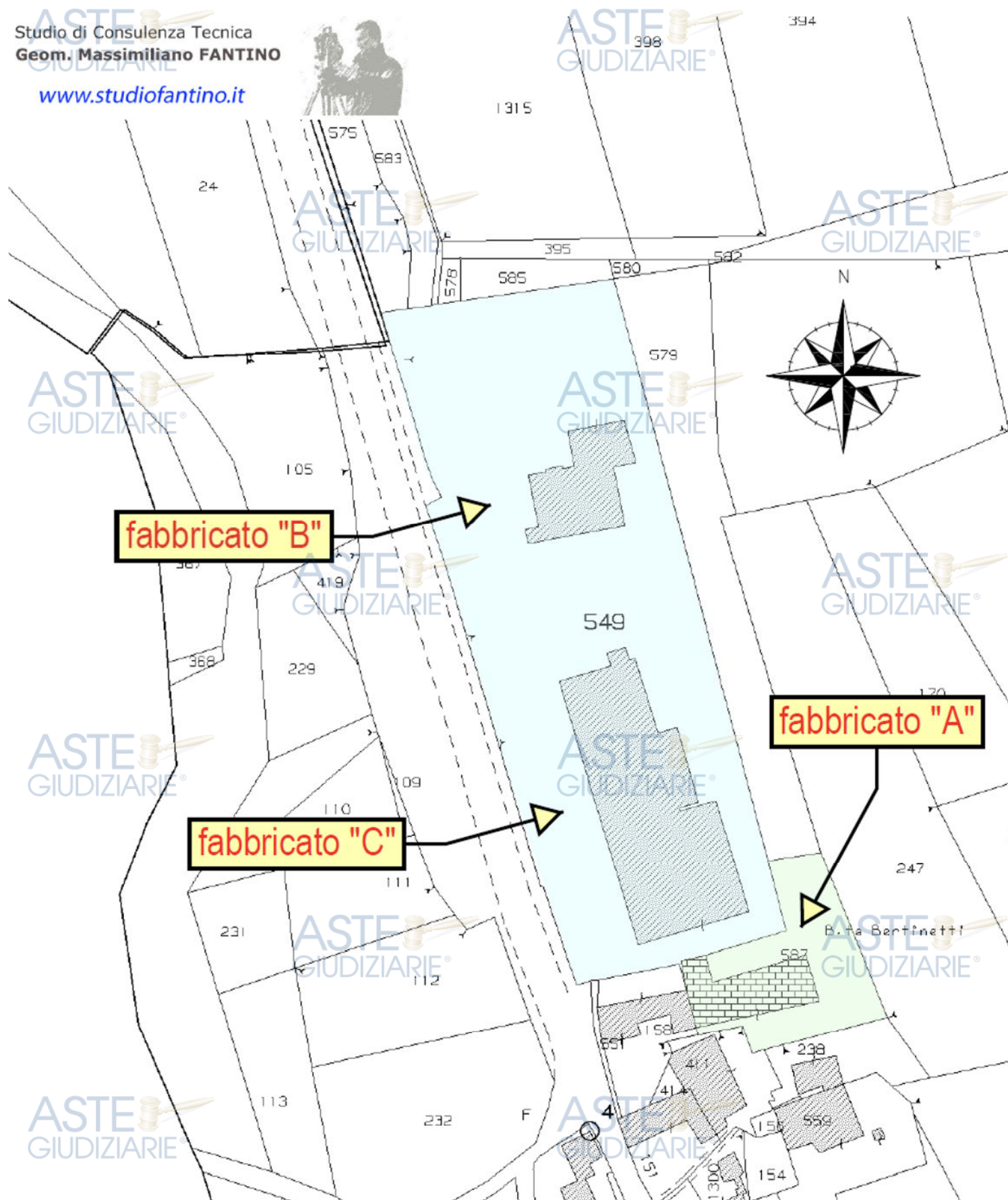
SCHEDA DI SINTESI DELLE INDAGINI
URBANISTICHE EDILIZIE - COMUNE DI DIANO
D'ALBA (CN)

**compendio immobiliare sito in DIANO D'ALBA (CN),
Via Bertinetti n.5 e Via Bertinetti n.6**

Dalle indagini urbanistiche effettuate nell'ambito delle operazioni peritali presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di DIANO D'ALBA (CN) è emerso che il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare sito in DIANO D'ALBA (CN), Via Bertinetti n.5 e n.6, individuato in mappa Catasto Terreni Comune di DIANO D'ALBA F.5 N.587 e 549



ASTE
GIUDIZIARIE®
Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO
www.studiofantino.it



Dalla lettura del CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (vedere C.D.U. ALLEGATO N.7.1) ricade:

il mappale Foglio 5 mappale N.549

parte (33,3%) in **Aree Agricole Produttive**, parte (48,7%) in **Aree Produttive Consolidate "P"**, parte (12,2%) in **Aree Residenziali Consolidate "R"**, parte (5,8%) in **Aree per Attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi "Si"**, parte (93,7%) in **Classe II (Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici)**, parte (5,3%) in **Classe III (Porzioni di territorio che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, con l'eccezione delle aziende agricole secondo quanto indicato nelle N.T.A.)**, parte (1%) in **Classe IIIa2 (Porzioni di territorio per lo più inedificate caratterizzate da forme di attività geomorfologica recente od in atto (dinamica fluvio-torrentizia-dissesti) a pericolosità molto elevata. Non è consentita la nuova edificazione)**, parte (1%) in **Area con pericolosità molto elevata o elevata (Ee)**;

il mappale Foglio 5 mappale N.587

parte (40,6%) in **Aree Agricole Produttive**, parte (59,4%) in **Aree Residenziali Consolidate "R"**, parte (74%) in **Classe II (Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici)**, parte (26%) in **Classe III (Porzioni di territorio che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, con l'eccezione delle aziende agricole secondo**

quanto indicato nelle N.T.A.),

I Vincoli incidenti sugli immobili

comportanti l'inedificabilità:

- il mappale F.5 N.549 in parte ricade in **VINCOLO DEL RISPETTO STRADALE (mt.30)** ex D.Lgs. 285/92 (Codice della Strada)

- il mappale F.5 N.549 (in parte) ricade in area sottoposta a **VINCOLO ex L.R.56/77 art.29** relativo alle fasce spondali di rispetto delle acque pubbliche (**mt.100**),

- il mappale F.5 N.549 (in parte) è compreso in **FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA COLLINARI** (art. 4.4 delle NTA): trattasi di una fascia di rispetto inedificabile di almeno **mt.10** dall'asse dell'alveo attuale, comprese le zone di testata,

Comportanti speciali autorizzazioni:

- le particelle: Foglio di mappa n° 5 mappali N.549 e N.587 ricadono in **AREA SOGGETTA A VINCOLO ex D.Lgs. 22-01-2004 n.42** (in precedenza D.Lgs. 490/99) in quanto di interesse paesaggistico relativamente alle fasce spondali (**mt.150**)

- le particelle: Foglio di mappa n° 5 mappali N.549 e N.587 ricadono in **Area a VINCOLO per scopi Idrogeologici, ai sensi della L.R. 09-08-1989 n.45.**

VERIFICHE TITOLI ABILITATIVI **E RELATIVI PROGETTI APPROVATI**

PREMESSA

Presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di DIANO D'ALBA (CN) sono stati reperiti i titoli abilitativi infra indicati con i relativi progetti approvati e non sono state rinvenute certificazioni delle abitabilità/agibilità, oltre a quelle sottoindicate.

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

- acquisito i titoli abilitativi e visionato i relativi elaborati progettuali del compendio immobiliare oggetto della presente Consulenza Tecnica,
- rilevato topograficamente e fotograficamente la reale situazione dei luoghi (vedere planimetrie di rilievo ALLEGATI dal N. **5.1** al N. **5.10**, vedere rilievo fotografico ALLEGATO N.**14.1** e N.**14.2**),

con la scorta dei suddetti elementi in data 22-09-2023, direttamente presso il Comune ed in successivi appuntamenti telefonici, si confrontava con il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di DIANO D'ALBA (CN), Geom. Xxx XXX, che con spirito collaborativo e professionalità, riscontrava e condivideva con l'esponente C.T.U. le difformità urbanistiche sugli immobili oggetto di pignoramento di seguito sinteticamente elencate, condivideva altresì le conclusioni infra indicate e, ove attuabili, concordava altresì le procedure da adottare per le opportune sanatorie.

Confrontando lo stato di fatto con gli elaborati progettuali di cui ai titoli abilitativi rinvenuti, trascurando le eventuali imprecisioni grafiche e tenendo conto

delle tolleranze, risultano le difformità di seguito elencate.

PROCEDURE DA ADOTTARE PER LE OPPORTUNE SANATORIE:

premesso che,

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

CIÒ PREMESSO

Fabbricato A - Abitazione fabbricato rurale – attuale mappale F.5

N.587:

titoli abilitativi rinvenuti:

A1 - SCIA alternativa al PdC N.5/2019 del 27-02-2019 per ristrutturazione edilizia di porzione di fabbricato rurale a due piani f.t. e seminterrato con trasformazione da deposito/portico in locali da destinare a degustazione, esposizione e vendita di prodotti agricoli

osservazioni: le opere previste con la SCIA alternativa al PdC N.5/2019 non sono state realizzate.

A2 - CILA in sanatoria N.25/2019 del 05-06-2019 per manutenzione straordinaria di unità immobiliare ad uso abitazione in fabbricato a due piani f.t. e seminterrato consistente in realizzazione di servizio igienico

osservazioni: agli atti del Comune, nel fascicolo di cui alla CILA N.25/2019, risulta una dichiarazione datata 26-06-2019 del Tecnico incaricato dal Sig. Xxx XXX, il Geom. Xxx XXX, che ha attestato che per il fabbricato, non sono stati rinvenuti provvedimenti amministrativi in quanto la costruzione del medesimo è avvenuta anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente il suddetto fabbricato non è stato oggetto di varianti o modifiche di sorta per le quali occorressero provvedimenti amministrativi o titoli amministrativi edilizi in genere.

Visto l'immobile e le sue caratteristiche costruttive, risulta chiaro che è stato costruito in un'epoca ove non vi era l'obbligo di ottenere titoli abilitativi. Per eventuali future pratiche, il titolo abilitativo di riferimento sarà costituito dalle planimetrie di accatastamento di primo impianto.

Per quanto riguarda la SCIA alternativa al PdC N.5/2019, dalle informazioni acquisite dal Tecnico Comunale, la stessa non ha validità perché non è stata ottenuta la preventiva autorizzazione paesaggistica e perché non è stata prodotta la documentazione integrativa richiesta con lettera prot. 2830 del 28-03-2019.

DERURALIZZAZIONE:

Dalle visure catastali storiche risulta che detto immobile è stato accatastato al Catasto Fabbricati la prima volta il 24-06-2008, pertanto, in base alle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di DIANO D'ALBA, con riferimento all'art. 9 della legge 26-02-1994, essendo il fabbricato un ex rurale accatastato dopo il 31-12-2001 (termine ultimo per accatastare gli ex fabbricati rurali) nel caso l'aggiudicatario (imprenditore agricolo/coltivatore diretto¹ o altro soggetto non imprenditore agricolo/coltivatore diretto) in futuro decidesse di ristrutturare o effettuare una manutenzione straordinaria, all'atto della presentazione della prima pratica il Comune chiederà di corrispondere gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione per il cambio di destinazione d'uso (somme oggi non quantificabili).

¹ NB: l'immobile non ricade in zona agricola e pertanto anche l'eventuale imprenditore agricolo/coltivatore diretto dovrà farsi carico di corrispondere gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione per il cambio di destinazione d'uso

Fabbricato B – Abitazione al servizio dell'attività agricola – sull'attuale

mappale F.5 N.549 (già mappali 161 – 162):

titoli abilitativi:

B1 - Licenza di Costruzione N.48/1970 del 10-11-1970 per costruzione fabbricato abitazione rurale sul mappale F.5 N.247

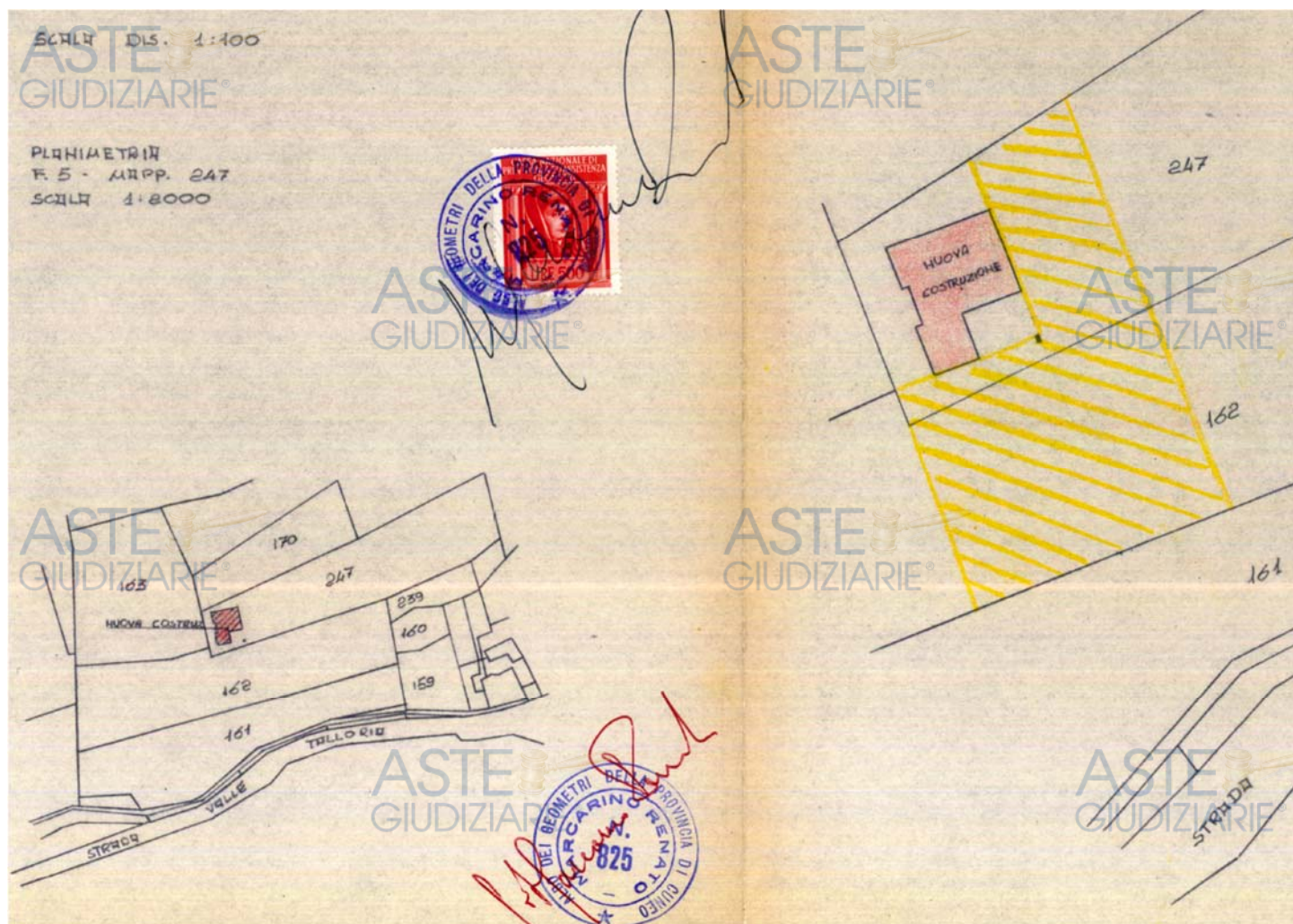
B1bis - Certificato di abitabilità N.48/1970 del 28-06-1972

osservazioni: sui luoghi il fabbricato (evidenziato in verde nella seconda fig. che segue, indicato senza gli ampliamenti effettuati successivamente – posizione attuale di rilievo) si trova in una posizione diversa rispetto alla posizione indicata nel progetto approvato di cui alla Licenza di Costruzione N.48/1970.

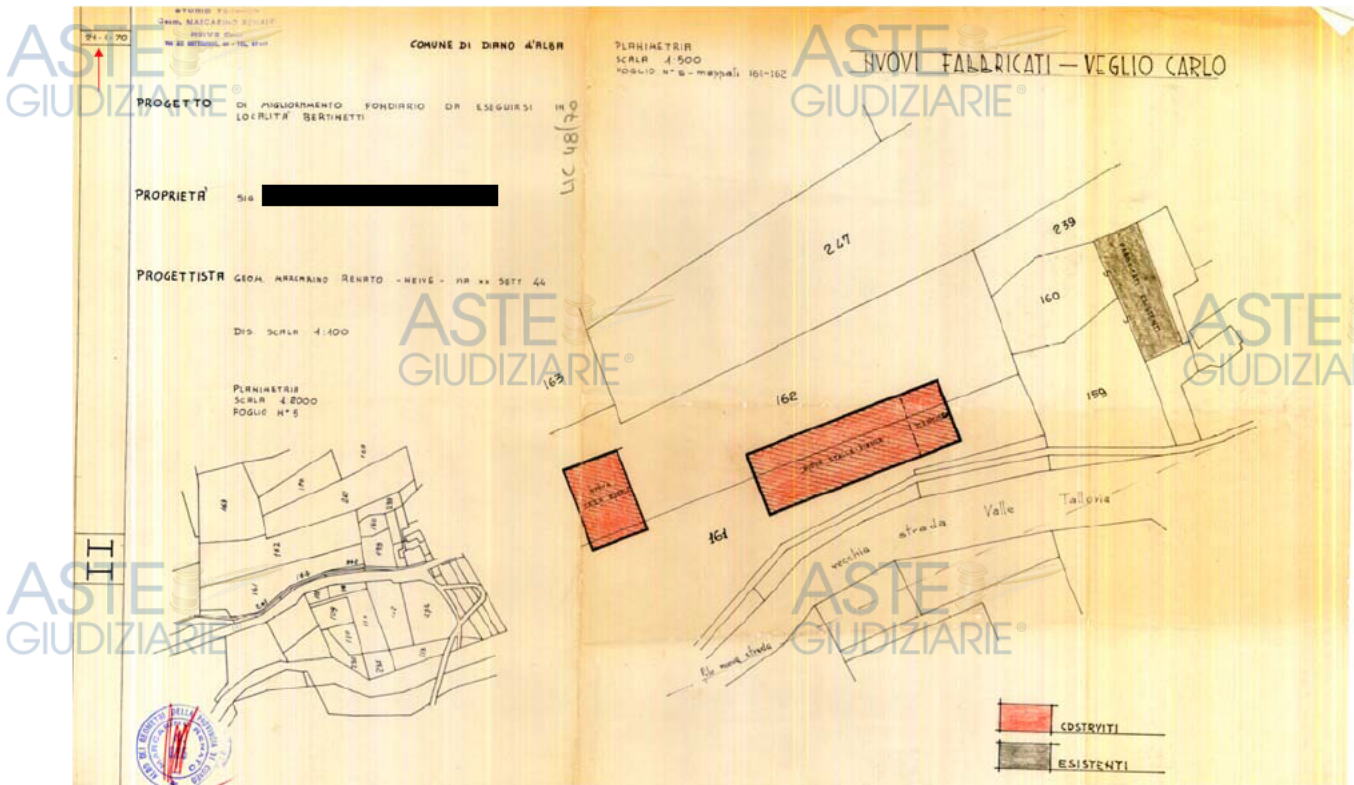
Il fabbricato, sulla tav. I, datata 16-05-1970, (e nella Licenza di Costruzione) risulta indicato sul mappale 247 (vedere prima fig. che segue), invece sulla tav. II, datata 21-01-1970, risulta indicato sui mappali 161 – 162 (vedere seconda fig. che segue).

Se si considera quanto indicato sulla tav. I, il fabbricato risulta traslato di parecchi metri e su un'altra particella catastale.

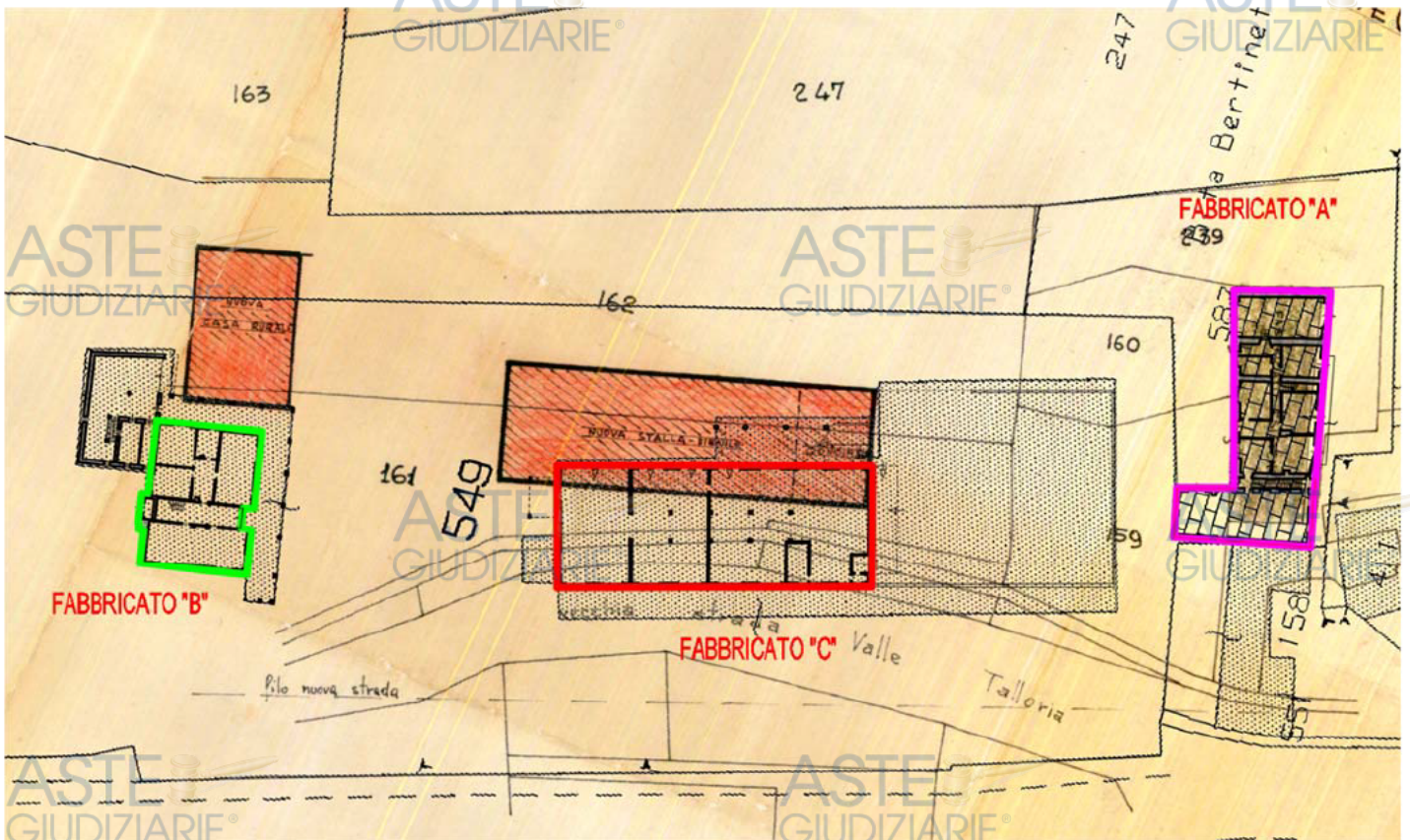
Se si considera quanto indicato sulla tav. II, il fabbricato risulta traslato su un'area diversa da quella prevista. Non vi è sovrapposizione tra stato di fatto e quanto riportato sulla tav. II del progetto come chiaramente rappresentato nella seconda fig. che segue (vedere fabbricato rappresentato con colore verde – posizione attuale di rilievo). Il Certificato di abitabilità N.48/1970 del 28-06-1972 indica chiaramente che l'immobile è stato edificato sul mappale N. 247, ma così non è.



tav. I datata 16-05-1970 di cui alla Licenza di Costruzione N.48/1970



tav. II datata 21-01-1970 di cui alla Licenza di Costruzione N.48/1970



tav. II datata 21-01-1970 di cui alla Licenza di Costruzione N.48/1970 con sovrapposta la mappa catastale ed il rilievo dello stato dei luoghi

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pratica Edilizia N. 48/70 Anno 1970

(N. 41 - X cat.)

Comune di DIANO d'Alba

Provincia di Cuneo

Marc
da Bollo
da L.

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

N.B.: il fabbricato non è
stato costruito sul
mappale N.247

Il sottoscritto Sindaco



Vista la domanda in data prodotta da VEGLIO Carlo
tendente ad ottenere il rilascio del
Certificato di abitabilità relativo alla (1) nuova costruzione ad uso civile abitazione
autorizzata in data 5/11/1970 col N. 48
adibito ad uso (2)
sito in località Valle Talloria Reg. Bertinetti N.
(mappale N. 247 FO 5 del Comune Censuario di Diano d'Alba).
Lavori iniziati il ultimati in data settembre 1971
Visto il Verbale di ispezione tecnico-sanitario in data 18/10/1971 N.
Visto il Certificato d'uso rilasciato dalla Prefettura per le opere in cemento armato.
Visti gli articoli 220 e 221 del vigente T. U. della legge sanitaria approvato con R. D. 27 luglio 1934 n. 1265.
Vista la ricevuta di versamento sul c/c postale N. 53 intestato all'Ufficio Registro
di IGE ROMA data 7/2/72 di L. 6000 comprovante il pagamento
della tassa di cc. gg.

attesta e certifica

che l'edificio sopraindicato, adibito a (2) civile abitazione per complesso rurale
di proprietà di
è abitabile dal giorno 18/10/1971

Descrizione dell'Edificio:

— Sottotetto	- Vani abitabili N.	altri vani N. <u>2</u>
— Piano rialzato	- » » »	» » »
(terreno)		
— Primo piano	- » » » <u>5</u>	» » »
— Secondo piano	- » » »	» » »
— Terzo piano	- » » »	» » »
— Quarto piano	- » » »	» » »
— Quinto piano	- » » »	» » »
— Sottotetto	- » » »	» » »

TOTALE Vani abitabili N. =5= altri vani N. =2=

il 28/6/1972

IL SINDACO

in Rouch

(1) « Costruzione di un nuovo edificio », oppure « sistemazione del preesistente fabbricato »

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

B2 - Concessione Edilizia N.65/1992 del 09-12-1992 per ristrutturazione fabbricato rurale con realizzazione di nuova unità abitativa e cambio di destinazione d'uso (mappali 161 – 162).

osservazioni: la posizione planimetrica del fabbricato indicata sull'estratto di mappa sulla tav. I non risulta corretta rispetto alla reale posizione esistente (non vi è sovrapposizione);

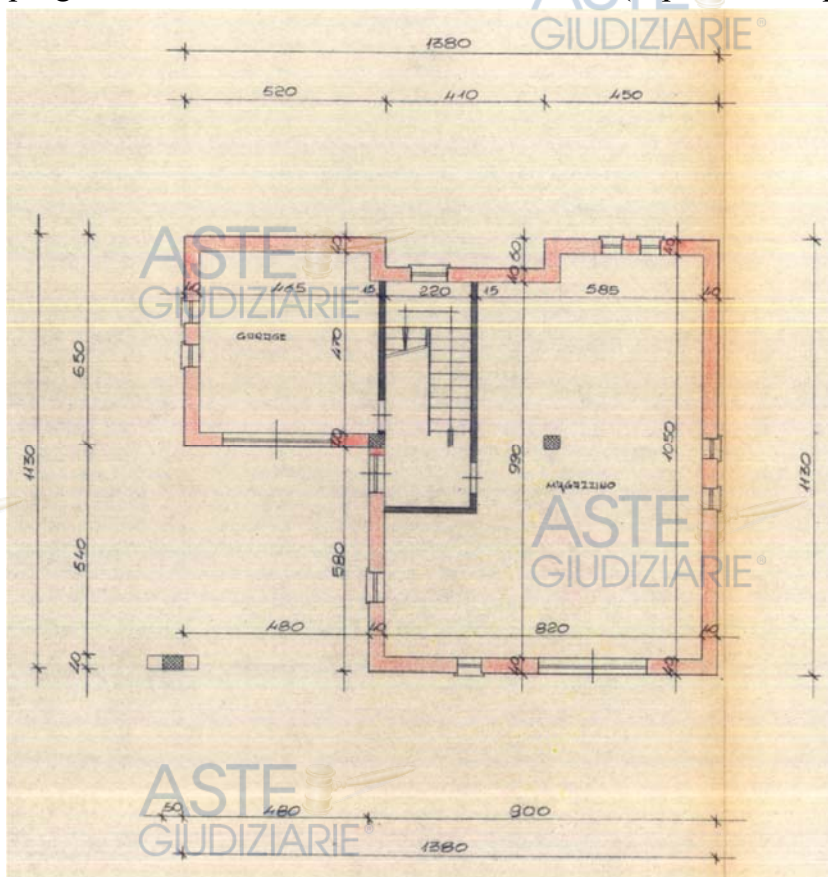
sulla tav. II lo “*stato esistente*” non risulta corrispondere a quanto precedentemente approvato con Licenza di Costruzione N.48/1970.

Sono indicate maggiori superfici coperte e maggiori volumi e destinazioni d'uso diverse.

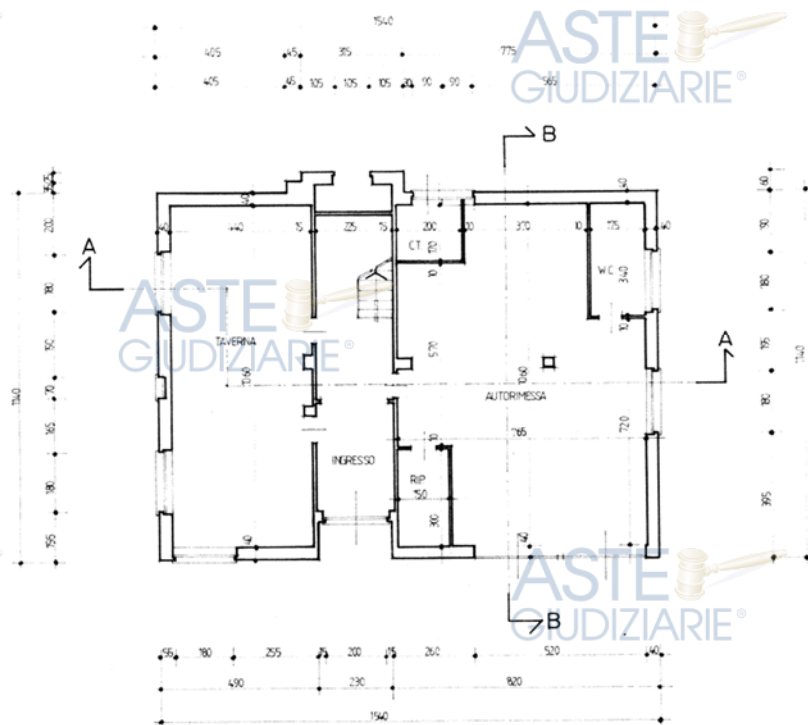
Inoltre, **non risulta esser stata richiesta ed ottenuta l'Autorizzazione Paesaggistica per le nuove superfici coperte, per i nuovi volumi e per le opere previste oggetto di Concessione Edilizia N.65/1992.**

Di seguito si riportano le piante del fabbricato dalle quali si può chiaramente riscontrare che quanto rappresentato come “*stato esistente*” sul progetto di cui alla Concessione Edilizia N.65/1992 del 09-12-1992 non corrisponde a quanto precedentemente approvato con Licenza di Costruzione N.48/1970.

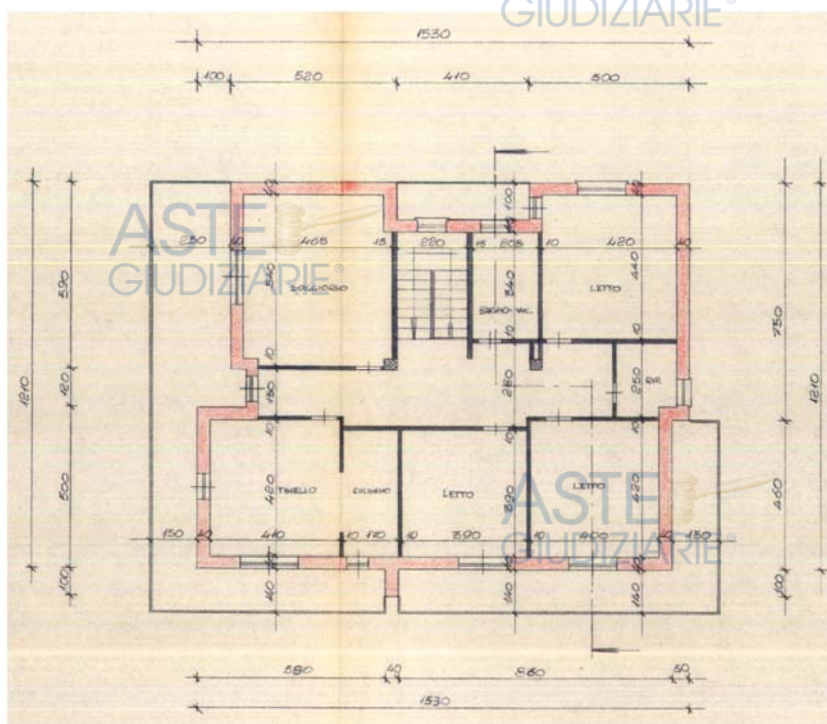
3/1970 (sup. lord: 1)



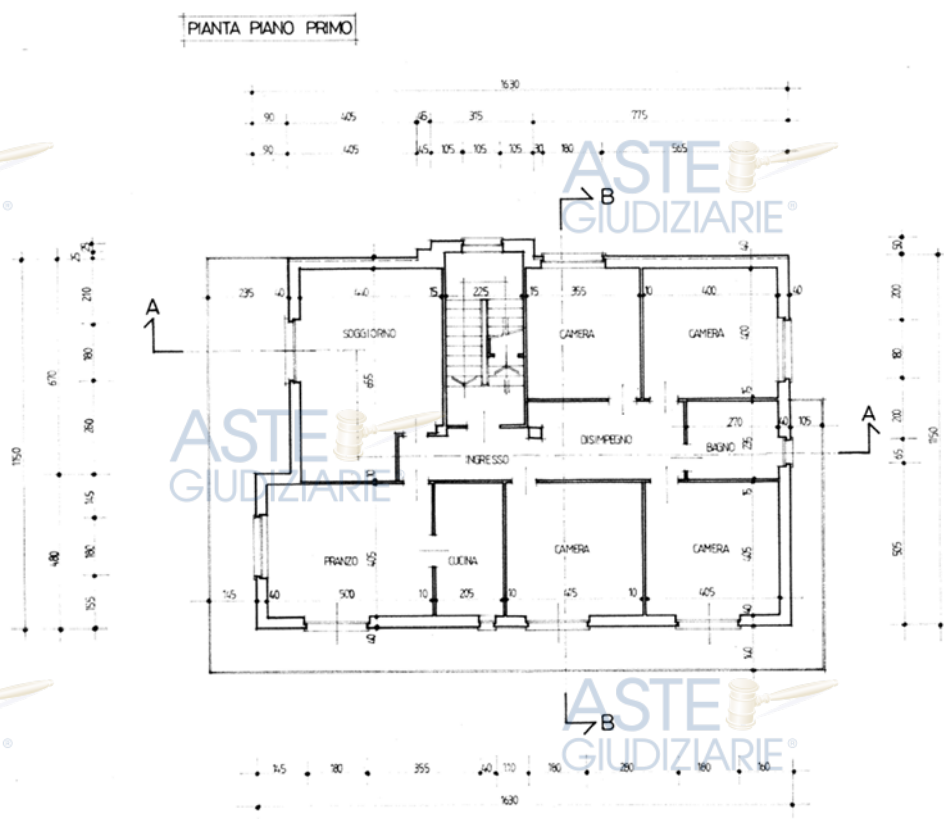
PIANTA PIANO TERRENO



piano primo progetto Licenza di Costruzione N.48/1970 (sup. lorda: mq 171):



Stato esistente piano primo indicato sul progetto di cui alla Concessione Edilizia N.65/1992 (sup. lorda: mq 175):



B3 - Concessione Edilizia N.103/1993 del 16-02-1994 per variante alla C.E. n. 65/1992 in corso d'opera per ristrutturazione fabbricato rurale con realizzazione di nuova unità abitativa e cambio di destinazione d'uso.

osservazioni: la posizione planimetrica del fabbricato indicata sull'estratto di mappa sulla tav. I non risulta corretta rispetto alla reale posizione esistente (non vi è sovrapposizione).

Inoltre, **non risulta essere stata richiesta ed ottenuta l'Autorizzazione Paesaggistica per le opere previste oggetto di Concessione Edilizia N.103/1993.**

N.B.: si ritiene che in base a quanto sopra relazionato, e come meglio illustrato nelle conclusioni del presente capitolo, l'immobile originario è stato realizzato in totale difformità dal titolo abilitativo di cui alla Licenza di Costruzione N.48/1970 del 10-11-1970, pertanto i successivi interventi edilizi presuppongono che l'edificio sul quale si intende intervenire sia stato costruito legittimamente ma così non è. Qualsiasi intervento effettuato su costruzione abusiva, anche se non ancora accertata, costituisce ripresa dell'attività criminosa originaria, che integra un nuovo reato, anche se consiste in un intervento di manutenzione ordinaria, perché anche tale categoria di interventi edilizi presuppone che l'edificio sul quale si interviene sia stato costruito legittimamente (sul punto vi sono diverse sentenze di cassazione).

B4 - Permesso di Costruire N.53/2005 del 03-11-2005 per Costruzione di porticato aperto ed autorimessa ad un piano f.t. pertinenziali ed in ampliamento

a fabbricato ad uso abitazione in area produttiva, su immobile censito al Catasto Terreni foglio 5, numero 549, ubicato in Via Bertinetti n. 6;

B5 - Variante a Permesso di Costruire n. 18/2006 del 13-07-2007 per costruzione di porticato aperto ed autorimessa ad un piano f.t. pertinenziali ed in ampliamento a fabbricato ad uso abitazione in area produttiva, nonché manutenzione straordinaria dell'edificio esistente, su immobile censito al Catasto Terreni foglio 5, numero 549, ubicato in Via Bertinetti n. 6;

B5bis - istanza di agibilità prot. 4676 del 05-07-2008 riferita alle opere di cui al Permesso di Costruzione N.53/2005 ed alla Variante Permesso di Costruire n. 18/2006 (con lettera prot. 5401 del 01-08-2008 è stata richiesta documentazione integrativa mai prodotta).

CONCLUSIONI

In base alle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di DIANO D'ALBA non vi è doppia conformità perché la superficie utile residenziale dell'attuale fabbricato supera i 120 mq (limite dimensionale dell'alloggio per il proprietario o l'addetto alla sorveglianza nelle aree produttive).

Inoltre,

il fabbricato risulta spostato su un'area diversa da quella originariamente prevista dal titolo abilitativo (Licenza di Costruzione N.48/1970 del 10-11-1970). La sovrapposizione tra la sagoma a terra dell'edificio in progetto e la sagoma di quello realizzato, per effetto della traslazione di questo, risulta inferiore al 50 per cento;

pertanto, si configura come variazione essenziale al progetto approvato² così come codificato dall'Art.6 lettera d) comma 1 L.R. 08-07-1999 n.19,

vi è stato un aumento illegittimo della superficie coperta e della volumetria ed il cambio di destinazione d'uso di alcuni locali,

vi è stato altresì un aumento della superficie coperta e della volumetria senza la preventiva richiesta ed il successivo ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica,

tenuto conto che l'immobile ricade in AREA SOGGETTA A VINCOLO ex D. Lgs. 22-01-2004 n.42 (in precedenza D.Lgs. 490/99) in quanto di interesse paesaggistico relativamente alle fasce spondali (mt.150),

non sarà possibile ottenere una sanatoria edilizia (vedere Art.6 comma 3 L.R. 08-07-1999 n.19) e pertanto il fabbricato non potrà essere commercializzato così come si trova oggi e risulta pertanto privo di valore commerciale.

² Art. 6 Legge regionale 8 luglio 1999, n. 19. Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo). (B.U. 14 luglio 1999, n. 28).

(Determinazione delle variazioni essenziali al progetto approvato)

1. Agli effetti degli articoli 7 e 8 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) e successive modifiche ed integrazioni **si ha variazione essenziale al progetto approvato quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:**

a) mutamento della destinazione d'uso degli immobili o di parti di unità immobiliari, superiori al 30 per cento della superficie utile lorda dell'unità stessa o superiori a 20 metri quadrati per unità immobiliare, qualora ciò comporti il passaggio da una ad altra categoria di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b), c), d), e), f);

b) aumento di entità superiore al 5 per cento di uno dei seguenti parametri: superficie coperta, superficie utile lorda, volumetria;

c) riduzione di entità superiore al 10 per cento di uno dei seguenti parametri: distanza da altri fabbricati, dai confini di proprietà, dalle strade;

d) modifica della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio in progetto e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti in parchi o in aree protette, nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dalla concessione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 7 e 20 della l. 47/1985.

Fabbricato C - Cantina – sull'attuale mappale F.5 N.549 (già mappali

161 – 162):

titoli abilitativi: C1 - Licenza di Costruzione N.36/1970 del 23-05-1970 per costruzione complesso rurale sul mappale F.5 N.162

C1bis - Certificato di abitabilità N.36/1970 del 28-06-1972 complesso rurale sul mappale F.5 N.162

osservazioni: sui luoghi il fabbricato “cantina” (evidenziato con perimetro di colore rosso nella seconda fig. che segue, indicato senza gli ampliamenti effettuati successivamente – posizione attuale di rilievo) si trova in una posizione diversa rispetto alla posizione indicata (sul mappale N.162) nella Licenza di Costruzione N.36/1970 e nel progetto approvato di cui alla Licenza di Costruzione N.36/1970 (oggi si trova sul mappale N.161 ed altri dell'epoca e non sul mappale N.162 indicato in progetto e nella licenza come sottoindicato).

Pratica Edilizia N. 36/70
Anno.....

COMUNE DI Bianco d'Alba
PROVINCIA DI

LICENZA DI COSTRUZIONE
IL SINDACO

Vista la domanda presentata il maggio 1970 da
tendente ad ottenere la
licenza per (1) complesso rurale sito in
località Bertinetti Via N.
di questo Comune (in catasto al F.° 5 mappali n. 162) per conto (2)

(n. 54- X cat.)

Line 25

INVIATO A SEGRETERIA

1.10

2.10

3.10

4.10

5.10

6.10

7.10

8.10

9.10

10.10

11.10

12.10

13.10

14.10

15.10

16.10

17.10

18.10

19.10

20.10

21.10

22.10

23.10

24.10

25.10

26.10

27.10

28.10

29.10

30.10

31.10

32.10

33.10

34.10

35.10

36.10

37.10

38.10

39.10

40.10

41.10

42.10

43.10

44.10

45.10

46.10

47.10

48.10

49.10

50.10

51.10

52.10

53.10

54.10

55.10

56.10

57.10

58.10

59.10

60.10

61.10

62.10

63.10

64.10

65.10

66.10

67.10

68.10

69.10

70.10

71.10

72.10

73.10

74.10

75.10

76.10

77.10

78.10

79.10

80.10

81.10

82.10

83.10

84.10

85.10

86.10

87.10

88.10

89.10

90.10

91.10

92.10

93.10

94.10

95.10

96.10

97.10

98.10

99.10

100.10



ASTE GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

Osservando la sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi alla tav. I datata 21-01-1970 di cui alla Licenza di Costruzione N.36/1970, (si veda figura che precede), si può chiaramente riscontrare che la cantina è stata edificata sulla “*Bialeira del Mulino*” dell’epoca e sulla ex “*strada comunale Valle Tallo-ria*” e risulta altresì chiaro che è stata violata la distanza di 20 mt dalla strada provinciale come indicata nella suddetta tavola progettuale.

C2 - Concessione Edilizia N.23/1988 del 29-07-1988 per trasformazione parziale da attuale sosta ricovero macchine agricole in cantina vinicola (sui mappali 161 – 162);

osservazioni: non risulta essere stata richiesta ed ottenuta l’Autorizzazione Paesag-gistica (l’obbligo di richiedere tale autorizzazione è diventato obbligatorio dal set-tembre 1985)

C3 - Concessione Edilizia N.05/1991 del 12-06-1991 per trasformazione sosta attrezzi agricoli in cantina (sui mappali 161 – 162);

osservazioni: non risulta essere stata richiesta ed ottenuta l’Autorizzazione Paesag-gistica

C4 - Concessione Edilizia N.96.044 del 06-10-2001 per ristrutturazione edilizia di porzione di fabbricato a due piani f.t. e seminterrato ad uso deposito attrezzi, derrate e cantina (sui mappali 161 – 162);

osservazioni: la tavola 2 di rilievo non corrisponde ai precedenti progetti approvati. Confrontando le sezioni rispetto al progetto approvato di cui alla Licenza di Co-struzione N.36/1970

il fabbricato risulta di maggior altezza con conseguente maggior volumetria e modifica della sagoma:

- L'altezza alla gronda autorizzata con la Licenza di Costruzione N.36/1970 è di 9,80 metri rispetto al cortile inferiore. Tuttavia, l'altezza alla gronda dichiarata come esistente nel rilievo, cioè quella precedentemente autorizzata (benché, come precedentemente indicato, fosse di 9,80 metri), risulta essere di 11,25 metri sulla tavola 2 della Concessione Edilizia N.96.044. Quest'ultima misura approssima l'altezza effettiva in loco. Pertanto, si è verificato un innalzamento non autorizzato di 1,45 metri rispetto alla quota di gronda (11,25 metri - 9,80 metri), comportando un aumento del volume ed una modifica della sagoma dell'edificio;

il fabbricato risulta di maggior dimensioni in pianta con conseguente maggior volumetria e maggior superficie coperta:

- dimensioni piano seminterrato autorizzata con Licenza di Costruzione N.36/1970 = mt 34,20 x mt 12,80;
- dimensioni piano seminterrato dichiarata sulla tav. 2 della Concessione Edilizia N.90.044/2001 = mt 41,70 x mt 12,85;
- dimensioni piano terra autorizzata con Licenza di Costruzione N.36/1970 = mt 25,80 x mt 12,80.
- dimensioni piano terra dichiarata sulla tav. 2 della Concessione Edilizia N.90.044/2001 = mt 33,40 x mt 12,85;
- dimensioni piano primo autorizzata con Licenza di Costruzione N.36/1970 = mt 25,80 x mt 12,80.

- dimensioni piano primo dichiarata sulla tav. 2 della Concessione Edilizia

N.96.044 = mt 33,25 x mt 12,85.

C4bis - Autorizzazione L.R. 20-89 N.06-2001 - Autorizzazione Comunale in virtù

di sub-delega di funzioni amministrative nelle zone soggette ai disposti di

cui alle Leggi 29-06-1939 n.1497 e 08-08-1985 n.431.

osservazioni: la prima autorizzazione risulta ottenuta per le finalità del vincolo

paesaggistico però con riferimento ad un progetto che non risulta essere

stato legittimamente ottenuto come illustrato nelle pagine che precedono.

N.B.: si ritiene che in base a quanto sopra relazionato, e come meglio illustrato nelle conclusioni del presente capitolo, l'immobile originario è stato realizzato in totale difformità dal titolo abilitativo di cui alla Licenza di Costruzione N.36/1970 del 23-05-1970, pertanto i successivi interventi edilizi presuppongono che l'edificio sul quale si intende intervenire sia stato costruito legittimamente ma così non è. Qualsiasi intervento effettuato su costruzione abusiva, anche se non ancora accertata, costituisce ripresa dell'attività criminosa originaria, che integra un nuovo reato, anche se consiste in un intervento di manutenzione ordinaria, perché anche tale categoria di interventi edilizi presuppone che l'edificio sul quale si interviene sia stato costruito legittimamente (sul punto vi sono diverse sentenze di cassazione).

C5 - Concessione Edilizia N.01.072 del 14-10-2002 per variante alla Concessione Edilizia N.96.044 per ristrutturazione edilizia di porzione di fabbricato a due piani f.t. e seminterrato ad uso deposito cantina e costruzione porticati rampa (sui mappali 161 – 162).

C5bis - istanza di usabilità prot. 5938 del 20-09-2004 riferita alle opere di cui alla Concessione Edilizia N.96.044/2001 ed alla Variante Concessione Edilizia N.01.072/2002 (con lettera prot. 5488 del 12-08-2005 è stata richiesta documentazione integrativa mai integralmente prodotta).

C6 - Permesso di Costruire N.65/2006 del 28-08-2012 per ampliamento di fabbricato produttivo esistente ad uso cantina (attività vitivinicola specializzata) e deposito a due piani f.t. e seminterrato mediante realizzazione di locale seminterrato da adibire a cantina invecchiamento e antistante portico aperto.

C7 - Permesso di Costruire N.47/2010 del 29-07-2011 per ristrutturazione edilizia di fabbricato a due piani f.t. e seminterrato ad uso deposito attrezzi, derrate e cantina consistente in sostituzione della copertura (struttura portante e manto) con inserimento di impianto fotovoltaico integrato.

C8 - Permesso di Costruire N.26/2012 del 18-10-2012 per opere di riassetto idrogeologico per ripristino viabilità agricola consistente in: posa di condotta di tubi di cls autoportante, di pozzetti in cls prefabbricato, ripristino della sede stradale, realizzazione fossi di guardia e di palificata doppia in legno per ripristino area oggetto di smottamento con retrostante setto e tubo

drenante, su immobile censito al Catasto Terreni foglio 5, numero 139, 171, 185, 186, 187, 188, 190, 190, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 208, 236, 340, 422 ubicato in Via Bertinetti.

C9 - Permesso di Costruire N.4/2013 del 27-06-2013 per eseguire i lavori di Variante a Permesso di Costruire n. 65/2006 del 28-08-2012 per ampliamento di fabbricato produttivo esistente ad uso cantina (attività vitivinicola specializzata) e deposito mediante realizzazione di locali a piano seminterrato da adibire a locale degustazione, uffici, servizi, locale stoccaggio, cantina invecchiamento e antistante porticato aperto, su immobile censito al Catasto Terreni foglio 5, numero 549, 587, ubicato in Via Bertinetti.

C10 - SCIA 2014/02 presentata il 15-03-2014 prot.1672 - segnalazione certificata inizio attività ai sensi dell'art. 49, comma 4 bis, Legge 31/07/2010 n. 122 per le opere di variante ai lavori di ampliamento di fabbricato rurale ad uso cantina sito in frazione Valle Talloira Via Bertinetti. P.C. N.65/2006 del 28-08-2012 e P.C. N. 4/2013 del 27-06-2013.

C11 - SCIA 2016/23 presentata 07-07-2016 prot.5495 - segnalazione certificata inizio attività ai sensi dell'art. 22 e 23, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, L. 7 agosto 1990, n. 241 - artt. 5 e 7, D.P.R. 7 settembre 2010, n.160 per lavori di manutenzione straordinaria consistenti nell'esecuzione di locale tecnico, opere di impiantistica, modifica di prospetto ed esecuzione di opere interne.

C12 - SCIA 2017/26 presentata il 18-07-2017 prot.5275 - segnalazione certificata inizio attività ai sensi dell'art. 22 e 23, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, L. 7 agosto 1990, n. 241 - artt. 5 e 7, D.P.R. 7 settembre 2010, n.160 per l'esecuzione di tratti di recinzione e parziale canalizzazione di fosso di scolo acque superficiali in Via Bertinetti.

C13 - SCIA 2017/33 presentata il 20-11-2017 - segnalazione certificata inizio attività ai sensi dell'art. 22 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, 19-bis L. 7 agosto 1990, n. 241 - artt. 5, 6 e 7, D.P.R. 7 settembre 2010, n.160 per variante ai lavori di manutenzione straordinaria nel fabbricato rurale ad uso cantina sito in Frazione Valle Talloira Via Bertinetti, di cui al S.C.I.A. depositata in data 07/07/2016 prot. n. 0005495/2016.

CONCLUSIONI

In base alle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di DIANO

D'ALBA non vi è doppia conformità per la maggiore altezza del fronte che supera mt. 10 (come da N.T.A. e da regolamento edilizio art. 13 – l'altezza maggiore tra estradosso solaio e quota gronda).

Il fabbricato risulta spostato su un'area diversa da quella originariamente prevista dal titolo abilitativo (Licenza di Costruzione N.36/1970 del 23-05-1970). La sovrapposizione tra la sagoma a terra dell'edificio in progetto e la sagoma di quello realizzato, per effetto della traslazione di questo, risulta inferiore al 50 per cento;

per tanto, si configura come variazione essenziale al progetto approvato³ così come codificato dall'Art.6 lettera d) comma 1 L.R. 08-07-1999 n.19,

vi è stato un aumento illegittimo della superficie coperta e della volumetria ed il cambio di destinazione d'uso di alcuni locali,

vi è stato altresì un aumento della superficie coperta e della volumetria senza la preventiva richiesta ed il successivo ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica,

tenuto conto che l'immobile ricade in AREA SOGGETTA A VINCOLO ex D. Lgs. 22-01-2004 n.42 (in precedenza D.Lgs. 490/99) in quanto di interesse paesaggistico relativamente alle fasce spondali (mt.150),

non sarà possibile ottenere una sanatoria edilizia (vedere Art.6 comma 3 L.R. 08-07-1999 n.19) e pertanto il fabbricato non potrà essere commercializzato così come si trova oggi e risulta pertanto privo di valore commerciale.

³ Art. 6 Legge regionale 8 luglio 1999, n. 19. Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo). (B.U. 14 luglio 1999, n. 28).

(Determinazione delle variazioni essenziali al progetto approvato)

1. Agli effetti degli articoli 7 e 8 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) e successive modifiche ed integrazioni **si ha variazione essenziale al progetto approvato quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:**

a) mutamento della destinazione d'uso degli immobili o di parti di unità immobiliari, superiori al 30 per cento della superficie utile lorda dell'unità stessa o superiori a 20 metri quadrati per unità immobiliare, qualora ciò comporti il passaggio da una ad altra categoria di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b), c), d), e), f);

b) aumento di entità superiore al 5 per cento di uno dei seguenti parametri: superficie coperta, superficie utile lorda, volumetria;

c) riduzione di entità superiore al 10 per cento di uno dei seguenti parametri: distanza da altri fabbricati, dai confini di proprietà, dalle strade;

d) modifica della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio in progetto e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti in parchi o in aree protette, nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dalla concessione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 7 e 20 della l. 47/1985.

MURO IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO E LE RECINZIONI F.5 N.549 (già mappali 161

– 162 ed altri):

Oltre alle difformità riscontrate sul fabbricato residenziale (al servizio dell'attività agricola) ed al fabbricato strumentale "cantina", è stato riscontrato sui luoghi un muro in conglomerato cementizio armato a delimitazione dell'area cortilizia con il fronte collinare e le recinzioni realizzate senza le necessarie preventive autorizzazioni.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di DIANO D'ALBA non sono stati rinvenuti titoli abilitativi di detto muro.

MURO IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO:

Per la realizzazione di opere in conglomerato cementizio armato, considerata l'epoca dell'abuso, occorrerà presentare una denuncia strutturale tardiva presso il Comune.

Inoltre, sarà necessario predisporre le pratiche ed ottenere l'autorizzazione paesaggistica, il Permesso di costruire in sanatoria, con relative pratiche accessorie, pagando gli oneri di urbanizzazione indicati dal Tecnico del Comune in €/mq 0,41 x impronta fondazione x 1= circa € **67,00**,

e pagando il 5% del costo di costruzione, stimato con prezzario di riferimento in circa € 50.600,00 x 0,05 = € **2.530,00**.

A tali importi occorre ancora sommare le pratiche tecniche (comprese anche quelle di aggiornamento catastale) stimate, compresi oneri di legge, in circa € 6.500,00.

Quindi i costi complessivi per sanare detta opera ammontano arrotondati in

€ 9.100,00.

LE RECINZIONI

Le recinzioni presenti lungo la via pubblica, insistendo su “aree per attrezzature al servizio di insediamenti artigianali e industriali” non possono essere sanate.

STIMA DELLE OPERE DI DEMOLIZIONE FABBRICATI “B” E “C” E RECINZIONI PRESENTI LUNGO LA VIA PUBBLICA

L’importo complessivo per le demolizioni di detti fabbricati B e C e delle recinzioni presenti lungo la via pubblica stimato di massima, quantificate dopo un’attenta analisi, opportuni confronti con imprese edili locali di fiducia e la consultazione di prezziari di riferimento, ammonta, compresa IVA ed oneri di legge, a circa € 358.000,00 salvo diversa e miglior quantificazione all’atto della predisposizione di un progetto esecutivo (attività tecnica non richiesta e non di competenza del sottoscritto C.T.U.) ed escluse le opere oggi non quantificabili che saranno comunque anche queste a carico dell'aggiudicatario.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Il totale generale dei costi per le demolizioni, sanzioni (ipotizzate di massima), diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali (anche quelle di aggiornamento catastale), compresi oneri di legge, e costi per le demolizioni/modifiche (quantificate dopo un'attenta analisi ed opportuni confronti con imprese edili locali di fiducia e la consultazione di prezzari di riferimento), salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione e presentazione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo (escluse: le opere e le sanzioni oggi non quantificabili che saranno comunque anche queste a carico dell'aggiudicatario), vengono quantificati di massima ed arrotondati in circa:

€ 367.100,00

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

Stante quanto sopra relazionato, sarà comunque onere dell'aggiudicatario

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

Tenuto conto delle irregolarità edilizie riscontrate negli immobili oggetto della presente, e di quanto sopra relazionato, si fa rilevare che l'aggiudicatario, **dopo le rimessioni in pristino (demolizioni) come indicate**, potrà procedere alla richiesta di sanatoria del muro in conglomerato cementizio armato sulla base dei disposti del Testo Unico in materia edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 del 06 giugno 2001 ed in particolare ai sensi dell'Art. 46 Comma 5 che prevede che *"L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria"*.

N.B.: essendo numerosi i titoli abilitativi e la relativa documentazione tecnica rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Diano d'Alba (vedere elenco file ALLEGATO 10.10), alla presente è stata allegata solo quella più importante argomentata nella presente *"SCHEMA DI SINTESI DELLE INDAGINI URBANISTICHE EDILIZIE - COMUNE DI DIANO D'ALBA (CN)"*.

NONO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

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

Erariale;

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

L'esponente C.T.U. ritiene che il bene pignorato venga **venduto in un unico lotto** come già indicato al punto 3 che precede, a cui si rimanda.

-----*-----

DECIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

- 10) *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

RISPOSTA AL DECIMO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

Come da atto di pignoramento, l'immobile oggetto d'indagine risulta pignorato per intero (vedere atto di pignoramento depositato nel PCT).

Si precisa che al momento dell'emissione del pignoramento datato 18-07-2022, il Signor XXX Xxx, usufruttuario per sé e dopo di sé a favore del coniuge Xxx, relativamente agli immobili allora censiti al Catasto Fabbricati Foglio 5 Particella 549 Sub. 3, 4, 6, 7, 8 e dei terreni censiti al Foglio 5 mappali 123 (parte - ora 613) e 235 (parte - ora 622), come da atto a rogito Notaio Diego PODETTI del 27-06-2008 rep. 22272 (ALLEGATO N. 6.3) era già deceduto

(in data 05-03-2020, vedere certificato di morte ALLEGATO N. 13).

Per quanto riguarda l'intestazione catastale del Subalterno 13 (già Subalterno 11, già Subalterno 5) dovrà essere in capo a XXX Xxx nato a ALBA (CN) il xxx XXX proprietà 1/1. Si rimanda per le specifiche all'ANALISI CONCLUSIVA riportata al fondo della presente relazione.

-----*-----

UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

- 11) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

RISPOSTA ALL'UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

Dalle dichiarazioni raccolte ed allegate al verbale del 31-03-2023 di apertura delle operazioni di Consulenza Tecnica (vedere ALLEGATO N.0.1),

Il Sig. XXX Xxx ha dichiarato quanto segue:

AUTORIZZO

il C.T.U. alla visita degli immobili oggetto di pignoramento,

DICHIARO

di essere nato ad ALBA (CN) il xxx,

di avere il seguente codice fiscale: XXX,

di essere residente in Diano d'Alba Via Bertinetti n.6,

di avere il seguente recapito telefonico: +39 xxx,

avere la seguente PEO: xxx,

avere la seguente PEC: xxx,

di essere sposato in separazione dei beni con la Signora Xxx Xxx nata a Alba (CN) il xxx,

che il Sig. XXX Xxx è deceduto il 05-03-2020 a MONTICELLO D'ALBA (CN),

Con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento:

1. l'abitazione censita al Catasto Fabbricati Comune di Diano d'Alba F.5 N.587 Sub.3 risulta sita in Via Bertinetti n.5, è **libera da contratti di locazione**, essere allacciata alla rete idrica, gas ed elettrica, essere riscaldata tramite termosifoni alimentati da acqua calda riscaldata da caldaia alimentata a gas, avere le seguenti caratteristiche: necessita il rifacimento del tetto,
2. il locale di depositi censito al Catasto Fabbricati Comune di Diano d'Alba F.5 N.587 Sub.4 risulta sito in Via Bertinetti n.5, è **libero da contratti di locazione**, essere allacciato alla rete elettrica ed avere le seguenti caratteristiche: è da ristrutturare,
3. l'abitazione censita al Catasto Fabbricati Comune di Diano d'Alba F.5 N.549 Sub.4 risulta sita in Via Bertinetti n.6, occupata dalla mia famiglia: Xxx Xxx, Xxx Xxx ed i figli Xxx Xxx, Xxx, Xxx, essere allacciata alla rete idrica, gas ed elettrica, essere riscaldata tramite termosifoni alimentati da acqua calda riscaldata da n. 2 caldaie a condensazione alimentate a gas e da pompa di calore elettrica,
4. il portico censito al Catasto Fabbricati Comune di Diano d'Alba F.5 N.587 Sub.5 risulta sito in Via Bertinetti n.5, utilizzato per l'attività agricola e risulta avere le seguenti caratteristiche: da ristrutturare ed il tetto è da rifare,
5. l'abitazione censita al Catasto Fabbricati Comune di Diano d'Alba F.5 N.549 Sub.6 risulta sita in Via Bertinetti n.6, occupata dalla mia famiglia: Xxx Xxx, Xxx Xxx ed i figli Xxx Xxx, Xxx, Xxx, essere allacciata alla rete idrica, gas ed elettrica, essere riscaldata tramite termosifoni alimentati da acqua calda riscaldata da n. 2 caldaie a condensazione alimentate a gas e da pompa di calore elettrica,
6. il locale ad uso autorimessa censito al Catasto Fabbricati Comune di Diano d'Alba F.5 N.549 Sub.7 risulta sito in Via Bertinetti n.6, occupata dalla mia famiglia: Xxx Xxx, Xxx Xxx ed i figli Xxx Xxx, Xxx,

Xxx, essere allacciata alla rete idrica, gas ed elettrica, essere riscaldata tramite termoconvettori ad acqua riscaldata da una delle due caldaie delle abitazioni,

7. *il locale strumentale censito al Catasto Fabbricati Comune di Diano d'Alba F.5 N.549 Sub.11 risulta sito in Via Bertinetti n.6, è **libero da contratti di locazione**, essere allacciato alla rete idrica, gas ed elettrica, alcuni locali sono riscaldati da pompe di calore e da caldaie a gas che riscaldano l'acqua calda dei termoconvettori. Alcuni locali sono raffrescati dalle pompe di calore e dai frigo che hanno l'inverter che raffresca e riscalda, avere le seguenti caratteristiche: i locali sono dotati di autorizzazione per la vinificazione del Barolo fuori zona, sul tetto vi è un impianto fotovoltaico da 67,70 Kw., l'impianto è stato realizzato con il quarto conto energia. Vi è contratto scambio sul posto con il GSE. Detto impianto è stato costruito nel 2013 (ha 10 anni), il tetto è nuovo realizzato in legno lamellare;*
8. ***i terreni pignorati sono liberi da contratti di locazione ad eccetto dei noccioleti.***

I suddetti fabbricati sono dotati di sistema di smaltimento delle acque reflue degli scarichi a mezzo di fognatura pubblica.

A seguito del decesso del papà Xxx Xxx l'usufrutto della mamma Xxx è accresciuto in forza di rogito Not. Diego PODETTI del 27-06-2008 Rep.22272.

Tutti gli immobili oggetto di indagine attualmente non sono oggetto di altri procedimenti giudiziari (cause civili / contenziosi civili) oltre al pignoramento oggetto della presente procedura esecutiva;

CHIEDO

di ricevere comunicazioni e copia della perizia a mezzo dei seguenti indirizzi

PEC: xxx

PEC: xxx, ...”

Dalle ricerche effettuate presso:

- *l'Agenzia delle Entrate di Asti (AT) (già Ufficio del Registro) (vedere*



l'ALLEGATO N.9.2.1),

- la COLDIRETTI CUNEO (vedere l'ALLEGATO N.9.2.2),
- la CONFAGRICOLTURA ALBA (vedere l'ALLEGATO N.9.2.3),



sono risultati i seguenti contratti di locazione:



- contratto di affitto terreni tra Xxx - Xxx periodo dal 27-01-2022 all'11-11-2036 di una serie di terreni agricoli (vedere ALLEGATI sopra citati),
- contratto di affitto terreni tra Xxx - Xxx e figli di Xxx D. e Xxx P. società semplice - periodo dal 15-02-2022 all'11-11-2037 di una serie di terreni agricoli (vedere ALLEGATI sopra citati).



L'esponente C.T.U. evidenzia di aver inviato PEC in data 20-03-2023 al Comune di Diano d'Alba (CN) / Serralunga d'Alba (CN) / Montelupo Albese (CN).



Il Comune di Serralunga d'Alba (CN) ha risposto:

“...Si comunica che non sono state trovate comunicazioni ai sensi dell'art.12 del DL 21 Marzo 1978 n.59 convertito in L.18 maggio1978, n.191 in riferimento agli immobili richiesti ...” (vedere PEC fascicolata con l'ALLEGATO N.9.3).



Il Comune di Montelupo Albese (CN) ha risposto:

“Buongiorno in riferimento alla sua richiesta e all'elenco degli immobili nel territorio di Montelupo Albese non sono presenti fabbricati ma solo terreni,



*per tanto, non trova applicazione la normativa citata. ...” (vedere PEC fasci-
colata con l’ALLEGATO N.9.4).*

Il Comune di Diano d’Alba (CN) non ha risposto alla PEC del 20-03-2023 e
per tanto in data 14-10-2023 è stata inoltrata successiva PEC sollecitando il ri-
scontro che non è mai pervenuto.

-----*-----

DODICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

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

RISPOSTA AL DODICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

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

-----*-----

TREDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

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

RISPOSTA AL TREDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

In riferimento al presente punto, l'esponente C.T.U. non ha rinvenuto tali vincoli alla data delle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba, segnalando tuttavia, per completezza, quanto riscontrato nel certificato ipotecario ALLEGATO N. 1.5:

atto di vincolo unilaterale stipulato con il Comune di Diano d'Alba con atto del notaio Gianluigi Borro in data 09-12-1992 68491 di repertorio registrato ad Alba il 16 dicembre 1992 al numero 1143 e trascritto ad Alba il 29 dicembre 1992 ai numeri 7348/5577 (vedere pagg. 133-136 dell'ALLEGATO N. 1.5).

- Atto di costituzione di SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO autenticato dal Notaio Vincenzo PITINO in data 02-08-2012 rep. 13576/8741, trascritto in Alba il 07-08-2012 ai nn. 5750/4494, SUI

MAPPALI 614, 616, 618 E 624 DEL FOGLIO 5 (fondo servente - di proprietà della società XXX con sede in Dogliani, codice fiscale xxx) già individuati nella convenzione come aree assoggettate a servitù di uso pubblico, a favore del mappale 613 del foglio 5 (fondo dominante di proprietà di XXX XXX e XXX Xxx) (vedere pagg. 216-218 dell'ALLEGATO N. 1.5).

- Atto di vincolo a parcheggio ad uso pubblico autenticato dal Notaio Vincenzo PITINO in data 02-08-2012 rep. 13571/8736, trascritto in Alba il giorno 08-08-2012 ai nn. 5795/4528, riguardante il terreno censito al Catasto Terreni Diano d'Alba Foglio 5 Particella 549, a favore del Comune di Diano d'Alba (vedere pagg. 219-220 dell'ALLEGATO N. 1.5).

L'esponente C.T.U. evidenzia che non si tratta di immobili facenti parte di fabbricati condominiali.

Con riferimento ad *“azioni e ragioni, diritti ed obblighi, usi e servitù”* si rimanda a quanto espressamente indicato negli atti di provenienza (vedere ALLEGATI da NN. 6.1 a 6.9).

-----*-----

QUATTORDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

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

RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO PUNTO DEL QUESITO

DI CONSULENZA TECNICA:

L'immobile non fa parte di un condominio.

L'esponente C.T.U. non è in grado di riferire se vi siano in corso eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati che non siano trascritti presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba, come relazionato nella risposta al punto 2.

-----*-----

QUINDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

- 15) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione*



urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;



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



La stima dell'immobile pignorato risulta dal “rapporto di valutazione - e principi generali considerati nella stima” fascicolato con l'ALLEGATO N.11 dal quale emerge anche il criterio adottato e l'analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo stimato considerando gli opportuni adeguamenti e correzioni, tenendo conto dei costi per la regolarizzazione urbanistica, ove possibile, come indicati al punto 8), lo stato d'uso, di manutenzione e lo stato di possesso, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.



Si riporta di seguito la sintesi della stima:



del



LOTTO 1

FABBRICATI DI ABITAZIONE CON LOCALI ACCESSORI -

FABBRICATO STRUMENTALE AGRICOLO AD USO CANTINA -

CORTE/PIAZZALE -TERRENI AGRICOLI

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

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

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

1 - UNITA' NEGOZIALE 1

FABBRICATO A sito in DIANO D'ALBA (CN) Via Bertinetti n.5 - fabbricato di tipo economico con locali accessori e corte censito al Catasto Fabbricati del Comune di DIANO D'ALBA F.5 N.587 Subb. 6, 7, 8 e 9

1	• sup. comm. cantina p.scantinato:	mq	104				
	• valutazione:	mq.	104	x € / mq.	150	= €	15'600.00
2	• sup. comm. cantina p.scantinato:	mq	51				
	• valutazione:	mq.	51	x € / mq.	150	= €	7'650.00
3	• sup. comm. cantina p.scantinato:	mq	42				
	• valutazione:	mq.	42	x € / mq.	150	= €	6'300.00
4	• sup. comm. portico aperto p.terreno:	mq	50				
	• valutazione:	mq.	50	x € / mq.	150	= €	7'500.00
5	• sup. comm. locali abitativi p.terreno:	mq	146				
	• valutazione:	mq.	146	x € / mq.	600	= €	87'600.00
6	• sup. comm. balcone p.terreno:	mq	10				
	• valutazione:	mq.	10	x € / mq.	300	= €	3'000.00
7	• sup. comm. locale sgombero p.terreno:	mq	84				
	• valutazione:	mq.	84	x € / mq.	150	= €	12'600.00
8	• sup. comm. l.sgombero ex fienile p.primo:	mq	50				
	• valutazione:	mq.	50	x € / mq.	150	= €	7'500.00
9	• sup. comm. locali abitativi p.primo:	mq	132				
	• valutazione:	mq.	132	x € / mq.	600	= €	79'200.00
10	• sup. comm. balconi p.terreno:	mq	6				
	• valutazione:	mq.	6	x € / mq.	300	= €	1'800.00
11	• sup. comm. locale sgombero ex fienile p.primo:	mq	132				
	• valutazione:	mq.	132	x € / mq.	150	= €	19'800.00
TOTALE:							€ 248'550.00

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

- 10% =>

€ 248'550.00 x 0,90 = **TOTALE: € 223'695.00**

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

TOTALE ARROTONDATO A CORPO (oltre IVA di legge se dovuta): **€ 223'700.00**

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

I valori di stima applicati all'abitazione tengono conto anche dell'aree su cui insiste e della corte.

2 - UNITA' NEGOZIALE 1

FABBRICATI B e C siti in **DIANO D'ALBA (CN) Via Bertinetti n.6 - fabbricato di abitazione con locali accessori e corte/piazzale censito al catasto fabbricati del comune di DIANO D'ALBA F.5 N.549 Subb. 12, 14 e 15 e fabbricato agricolo ad uso cantina - corte/piazzale censiti al catasto fabbricati del comune di DIANO D'ALBA F.5 N.549 Subb. 12 e 13**

1 **fabbricati:** privi di valore commerciale risultando totalmente ausivi (vedere relazione di Consulenza Tecnica) € -

2 **corte / piazzale** che dal CDU risulta parte (33,3%) in Aree Agricole Produttive, parte (48,7%) in Aree Produttive Consolidate "P", parte (12,2%) in Aree Residenziali Consolidate "R", parte (5,8%) in Aree per Attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi "Si":

• sup. catastale corte / piazzale:	mq	7213			
• valutazione:	mq.	7'213	x € / mq.	50 =	€ 360'650.00
TOTALE:					€ 360'650.00

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

€	360'650.00	x 0,80 =	TOTALE:	€ 288'520.00
---	------------	----------	----------------	---------------------

decurtazione costi per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali (anche quelle di aggiornamento catastale), compresi oneri di legge e costi per le demolizioni/modifiche, salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione e presentazione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo, (escluse: le opere e le sanzioni oggi non quantificabili che saranno comunque anche queste a carico dell'aggiudicatario), (vedere scheda di sintesi delle indagini urbanistiche - ALLEGATO N.10.1), tutti stimati di massima in circa:

-€ 367'100.00

TOTALE: -€ 78'580.00

Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto d'indagine ai fini della presente procedura tenendo conto dei costi per le demolizioni/modifiche

TOTALE ARROTONDATO A CORPO (NEGATIVO) -€ 78'600.00

RAPPORTO VALUTAZIONE TERRENI

da AdE Ufficio Catasto Terreni					coltura	stima unitaria					
NN.	Fg.	n.	qualità catastale	ettari catastali	da foto satellitari	€ / ettaro	% riduzione per stato di occupazione	% riduzione per usufrutto -20% (*)	valore di stima	nota	zona
3 - UNITA' NEGOZIALE 2 - Comune di DIANO D'ALBA:											
1	5	613	seminativo	0.0931	noccioleto	52'500.00 x	0.70 x	0.80	= € 2'737.14	occupato	agricola
2	5	622	seminativo	0.0905	noccioleto	52'500.00 x	0.70 x	0.80	= € 2'660.70	occupato	agricola
totale generale sup. ettari:				0.1836	valore totale generale di stima nuda proprietà: € 5'397.84						

decurtazione in percentuale del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto: - 2% =>

$$5'397.84 € \times 0.98 =$$

$$5'289.88 €$$

TOTALE ARROTONDATO A CORPO (oltre IVA di legge se dovuta):

€ 5'300.00

Si precisa che la suddetta valutazione, pur essendo stata elaborata dall'esponente C.T.U. mediante applicazione di valori unitari alla consistenza, è da intendersi "a corpo e non a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi, dal valore unitario adottato e dalla consistenza in termini di superficie, sono ritenuti congrui.

RAPPORTO VALUTAZIONE TERRENI

da AdE Ufficio Catasto Terreni					coltura	coltura	stima unitaria				
NN.	Fg.	n.	qualità catastale	ettari catastali	da foto satellitari	vitigno	€ / ettaro	% riduzione per stato di occupazione	valore di stima	nota	zona
4 - UNITA' NEGOZIALE 2 - Comune di DIANO D'ALBA:											
3	5	620	seminativo	0.0708	nocciolo	-	x 52'500.00	x 0.70 = €	2'601.90	occupato	agricola
4	5	421	vigneto	0.2450	vigneto	dolcetto	x 65'625.00	x 1.00 = €	16'078.13	libero	agricola
5	5	171	vigneto	0.0625	vigneto	dolcetto	x 65'625.00	x 1.00 = €	4'101.56	libero	agricola
6	5	172	vigneto	0.0657	vigneto	dolcetto	x 65'625.00	x 1.00 = €	4'311.56	libero	agricola
7	5	173	vigneto	0.1042	vigneto	dolcetto	x 65'625.00	x 1.00 = €	6'838.13	libero	agricola
8	5	610	prato	0.0873	nocciolo	-	x 52'500.00	x 0.70 = €	3'208.28	occupato	agricola
9	4	177	seminativo	0.0360	nocciolo	-	x 52'500.00	x 0.70 = €	1'323.00	occupato	agricola
10	4	31	seminativo	0.1654	nocciolo	-	x 52'500.00	x 0.70 = €	6'078.45	occupato	agricola
11	4	32	seminativo	0.2046	nocciolo	-	x 52'500.00	x 0.70 = €	7'519.05	occupato	agricola
12	5	109	seminativo	0.0021	nocciolo	-	x 52'500.00	x 0.70 = €	77.18	occupato	agricola
13	5	110	seminativo	0.0415	nocciolo	-	x 52'500.00	x 0.70 = €	1'525.13	occupato	agricola
14	5	111	seminativo	0.0640	nocciolo	-	x 52'500.00	x 0.70 = €	2'352.00	occupato	agricola
15	5	112	seminativo	0.1060	nocciolo	-	x 52'500.00	x 0.70 = €	3'895.50	occupato	agricola
16	5	113	seminativo	0.0674	nocciolo	-	x 52'500.00	x 0.70 = €	2'476.95	occupato	agricola
17	5	125	seminativo	0.0835	nocciolo	-	x 52'500.00	x 0.70 = €	3'068.63	occupato	agricola
18	5	127	seminativo	0.0720	nocciolo	-	x 52'500.00	x 0.70 = €	2'646.00	occupato	agricola
19	5	169	vigneto	0.1460	vigneto	nebbiolo	x 91'875.00	x 1.00 = €	13'413.75	libero	agricola
20.1	5	170 AA	vigneto	0.1300	vigneto	nebbiolo	x 91'875.00	x 1.00 = €	11'943.75	libero	agricola
20.2	5	170 AB	seminativo	0.0095	vigneto	nebbiolo	x 91'875.00	x 1.00 = €	872.81	libero	agricola
21.1	5	184 AA	vigneto	0.1035	vigneto	barbera	x 78'750.00	x 1.00 = €	8'150.63	libero	agricola
21.2	5	184 AB	bosco misto	0.0207	bosco misto	-	x 21'000.00	x 1.00 = €	434.70	libero	agricola
22	5	186	vigneto	0.4570	vigneto	barbera	x 78'750.00	x 1.00 = €	35'988.75	libero	agricola
23	5	230	seminativo	0.0467	nocciolo	-	x 52'500.00	x 0.70 = €	1'716.23	occupato	agricola
24	5	231	seminativo	0.0435	nocciolo	-	x 52'500.00	x 0.70 = €	1'598.63	occupato	agricola
25	5	232	seminativo	0.1600	nocciolo	-	x 52'500.00	x 0.70 = €	5'880.00	occupato	agricola
26	5	247	vigneto	0.3226	vigneto	nebbiolo	x 91'875.00	x 1.00 = €	29'638.88	libero	agricola
27	5	340	vigneto	0.0090	non coltivato	-	x 21'000.00	x 1.00 = €	189.00	libero	agricola
28	5	579	vigneto	0.1735	vigneto	nebbiolo	x 91'875.00	x 1.00 = €	15'940.31	libero	agricola
29	5	581 (per 1/2)	vigneto	0.1421	bosco misto	-	x 21'000.00	x 1.00 = €	2'983.05	libero	agricola
29	5	581 (per 1/2)	vigneto	0.1421	vigneto	nebbiolo	x 91'875.00	x 1.00 = €	13'050.84	libero	agricola
totale sup. ettari:				3.3841	valore totale di stima: € 209'902.74						
4 - UNITA' NEGOZIALE 3 - Comune di MONTELUPO ALBESE											
30	4	40	seminativo	0.1189	nocciolo	-	x 52'500.00	x 0.70 = €	4'369.58	occupato	agricola
31	4	56	vigneto	1.1310	seminativo	-	x 39'375.00	x 1.00 = €	44'533.13	libero	agricola
32	4	219	seminativo arb.	0.0825	seminativo	-	x 39'375.00	x 1.00 = €	3'248.44	libero	agricola
33	4	221	vigneto	0.2168	seminativo	-	x 39'375.00	x 1.00 = €	8'536.50	libero	agricola
34	4	233 AA	seminativo	0.0034	seminativo	-	x 39'375.00	x 1.00 = €	133.88	libero	agricola
35	4	233 AB	vigneto	0.0002	seminativo	-	x 39'375.00	x 1.00 = €	7.88	libero	agricola
36	4	259	seminativo arb.	0.0318	seminativo	-	x 39'375.00	x 1.00 = €	1'252.13	libero	agricola
37	4	325	prato	0.0053	nocciolo	-	x 52'500.00	x 0.70 = €	194.78	occupato	agricola
totale sup. ettari:				1.5899	valore totale di stima: € 62'276.29						
4 - UNITA' NEGOZIALE 4 - Comune di SERRALUNGA D'ALBA											
38	4	111	seminativo	0.6065	nocciolo	-	x 52'500.00	x 0.70 = €	22'288.88	occupato	agricola
39	4	120	seminativo	0.1254	nocciolo	-	x 52'500.00	x 0.70 = €	4'608.45	occupato	agricola
40	4	222	seminativo	0.3561	nocciolo	-	x 52'500.00	x 0.70 = €	13'086.68	occupato	agricola
totale sup. ettari:				1.0880	valore totale di stima: € 39'984.00						
totale generale sup. ettari:				6.0620	valore totale generale di stima: € 312'163.03						

decurtazione in percentuale del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto: - 2% =>

312'163.03 € x 0.98 =

305'919.77 €

TOTALE ARROTONDATO A CORPO (oltre IVA di legge se dovuta):

€ 306'000.00

Si precisa che la suddetta valutazione, pur essendo stata elaborata dall'esponente C.T.U. mediante applicazione di valori unitari alla consistenza, è da intendersi "a corpo e non a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi, dal valore unitario adottato e dalla consistenza in termini di superficie, sono ritenuti congrui.



RIEPILOGO STIMA



1 FABBRICATO A sito in DIANO D'ALBA (CN) Via Bertinetti n.5 - fabbricato di tipo economico con locali accessori e corte censito al Catasto Fabbricati del Comune di DIANO D'ALBA F.5 N.587 Subb. 6, 7, 8 e 9 € 223'700.00

2 FABBRICATI B e C siti in DIANO D'ALBA (CN) Via Bertinetti n.6 - fabbricato di abitazione con locali accessori e corte/piazzale censito al Catasto Fabbricati del Comune di DIANO D'ALBA F.5 N.549 Subb. 12, 14 e 15 e fabbricato agricolo ad uso cantina - corte/piazzale censiti al Catasto Fabbricati del Comune di DIANO D'ALBA F.5 N.549 Subb. 12 e 13. -€ 78'600.00

3 TERRENI (unità negoziale 2) € 5'300.00

4 TERRENI (unità negoziali 2 3 4) € 306'000.00

TOTALE € 456'400.00

TOTALE ARROTONDATO A CORPO (oltre IVA di legge se dovuta): € 456'500.00

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

Quindi, riepilogando e concludendo,

il valore di stima commerciale (al netto dell'IVA, se dovuta) del compendio

immobiliare oggetto della presente relazione estimativa, LOTTO 1, am-

monta ad

€ 456.500,00

(diconsi Euro quattrocotocinquntaseimilacinquecento/00),

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

Si ricorda, come già relazionato, che tutti gli adempimenti futuri (costi per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali - anche quelle di aggiornamento catastale -, oneri di legge e costi per le demolizioni/modifiche, ecc... compresi gli eventuali maggiori costi, qui non contemplati, per rendere il fabbricato regolare dal punto di vista urbanistico) sono tutti a carico dell'aggiudicatario che avrà altresì l'onere di effettuare tutte le più opportune verifiche prima dell'aggiudicazione dell'immobile.

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



N.B.: vedere anche ipotesi di stima alternativa relazionata nell' ANALISI

CONCLUSIVA DEL C.T.U. riportata al fondo della presente relazione.



SEDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

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

RISPOSTA AL SEDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

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

-----*-----

DICIASSETTESIMO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

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

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;*
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;*

- c) *fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati,*
- d) *box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;*
- e) *edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);*
- f) *edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).*

RISPOSTA AL DICIASSETTESIMO PUNTO DEL QUESITO

DI CONSULENZA TECNICA:

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

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

-----*-----

DICOTTESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

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

RISPOSTA AL DICOTTESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

Sono stati predisposti gli attestati di prestazione energetica fascicolati con gli ALLEGATI N.12.1, N.12.2 e N.12.3.

-----*-----

Il sottoscritto C.T.U., in conformità alle disposizioni contenute nel verbale d'udienza del 21-03-2023, ed alla successiva ordinanza del 25-08-2023 di proroga, ha inviato copia, entro il 15-11-2023, del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, nei termini previsti a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica certificata assegnando ai medesimi il termine, come previsto dalla procedura, per far pervenire, presso di sé note di osservazione al proprio elaborato.

-----*-----



ANALISI CONCLUSIVA DEL C.T.U.



Dalla dettagliata esegesi della presente perizia emerge chiaramente che l'intera operazione svolta dal Consulente Tecnico del Tribunale è stata caratterizzata da notevole complessità e durata.



La difficoltà nell'effettuare una ricostruzione storica accurata degli intestatari ha portato a una riconsiderazione dell'atto Notarile redatto da Diego PODETTI il 27-06-2008 con il numero di Rep. 22272 (consultabile nell'ALLEGATO N.6.3). È emerso che, contrariamente all'interpretazione iniziale, la cantina (identificata come FABBRICATO C) non avrebbe dovuto essere oggetto di voltura a favore della Signora Xxx in seguito al decesso del Sig. XXX Xxx.



Il C.T.U. ha rilevato questa circostanza proprio in prossimità della scadenza per il deposito della documentazione, senza disporre del tempo necessario per procedere alla voltura della cantina, escludendo l'usufruttuaria. Pertanto, il C.T.U. ha deciso di annotare tale situazione nella presente perizia.



Il C.T.U. evidenzia che tale situazione, che sarà prontamente risolta tramite una semplice voltura catastale, nulla cambia, visto che gli immobili FABBRICATI B e C risultano totalmente abusivi, non sanabili e per i quali è prevista la loro demolizione.



Nulla cambia anche nell'ipotesi che segue:



dall'analisi emerge chiaramente che gli immobili FABBRICATI B e FABBRICATO C hanno un valore negativo, poiché i costi associati alla loro



demolizione superano il valore dell'area su cui sono situati. Di conseguenza, è
**plausibile supporre che la procedura possa decidere di rinun-
 ciare alla prosecuzione della vendita di questi immobili.**

In effetti, come indicato nel riepilogo delle stime riportato nella figura succes-
 siva, in quest'ultima ipotesi, si registra un aumento del valore totale compless-
 sivo.

RIEPILOGO STIMA **ipotesi alternativa**

1	FABBRICATO A sito in DIANO D'ALBA (CN) Via Bertinetti n.5 - fabbricato di tipo economico con locali accessori e corte censito al Catasto Fabbricati del Comune di DIANO D'ALBA F.5 N.587 Subb. 6, 7, 8 e 9	€	223'700.00
2	rinuncia da parte della procedura dei FABBRICATI B e C siti in DIANO D'ALBA (CN) Via Bertinetti n.6 - fabbricato di abitazione con locali accessori e corte/piazzale censito al Catasto Fabbricati del Comune di DIANO D'ALBA F.5 N.549 Subb. 12, 14 e 15 e fabbricato agricolo ad uso cantina - corte/piazzale censiti al Catasto Fabbricati del Comune di DIANO D'ALBA F.5 N.549 Subb. 12 e 13.		
3	TERRENI (unità negoziale 2)	€	5'300.00
4	TERRENI (unità negoziali 2 3 4)	€	306'000.00
TOTALE		€	535'000.00
TOTALE ARROTONDATO A CORPO (oltre IVA di legge se dovuta):		€	535'000.00

**Se si opta per questa soluzione, è essenziale istituire una servitù di passag-
 gio veicolare e pedonale sul fondo servente individuato dal mappale censito
 al Catasto Terreni Comune di DIANO D'ALBA F.5 N.549 a favore dei fondi
 dominanti:**

- il fondo del fabbricato individuato in mappa al Catasto Terreni Comune di
DIANO D'ALBA F.5 N.587;
- i fondi dei terreni individuati in mappa al Catasto Terreni Comune di
DIANO D'ALBA F.5 NN. 579, 581, 173, 184, 186, 340, 171, 172, 421, 169,
170 e 247 che risultano formanti un corpo unico.

-----*-----

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

Asti, 03-11-2023

IL SOTTOSCRITTO C.T.U.

Geom. Massimiliano FANTINO

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it

ALLEGATI fascicolati al presente elaborato peritale:

- 0.1 - verbale apertura operazioni di Consulenza Tecnica d'Ufficio
- 0.2 - verbale operazioni di Consulenza Tecnica d'Ufficio del 21-04-2023
- 1.1.1 - visure catastali UNITA' NEGOZIALE 1 SOPPRESSA Catasto Fabbri-
cati Comune di DIANO D'ALBA
- 1.1.2 - visure catastali UNITA' NEGOZIALE 1 Catasto Fabbricati Comune di
DIANO D'ALBA
- 1.2 - visure catastali UNITA' NEGOZIALE 2 Catasto Terreni Comune di



DIANO D'ALBA



1.3 - visure catastali UNITA' NEGOZIALE 3 Catasto Terreni Comune di
MONTELUPO ALBESE

1.4 - visure catastali UNITA' NEGOZIALE 4 Catasto Terreni Comune di
SERRALUNGA D'ALBA

1.5 - certificato ipotecario agli atti della procedura

1.6 - aggiornamento visura ipotecaria XXX Xxx

1.7 - aggiornamento visura ipotecaria XXX Xxx

1.8 - visura ipotecaria Xxx

1.9 - cancellazione ipoteca 2006 part. 758

2.1 - foglio di mappa Comune di DIANO D'ALBA F.4

2.2 - foglio di mappa Comune di DIANO D'ALBA F.5

2.3 - foglio di mappa Comune di MONTELUPO ALBESE F.4

2.4 - foglio di mappa Comune di SERRALUNGA D'ALBA F.4

2.5 - estratto di mappa Comune di DIANO D'ALBA F.5

3 - elaborazione da GIS mappa + foto satellitare

4 - menzioni geografiche del Barolo (CRU)

5.1 - planimetria generale di rilievo

5.2 - planimetria rilievo piano interrato fabbricato A

5.3 - planimetria rilievo piano terreno fabbricato A

5.4 - planimetria rilievo piano primo fabbricato A

5.5 - planimetria rilievo piano interrato fabbricato B

5.6 - planimetria rilievo piano terreno fabbricato B



- 5.7 - planimetria rilievo piano primo fabbricato B
- 5.8 - planimetria rilievo piano interrato fabbricato C
- 5.9 - planimetria rilievo piano terreno fabbricato C
- 5.10 - planimetria rilievo piano primo fabbricato C
- 6.1 - rogito Not. Viviana FREDIANI del 29-03-2016 Rep.676
- 6.2 - rogito Not. Diego PODETTI del 28-01-2011 Rep.22689
- 6.3 - rogito Not. Diego PODETTI del 27-06-2008 Rep.22272
- 6.4 - rogito Not. Annamaria GHIBERTI del 02-4-1998 Rep.11602
- 6.5 - rogito Not. Vincenzo TOPPINO del 06-12-1980 Rep.35782
- 6.6 - rogito Not. Gianluigi BORRO del 26-06-1991 Rep.55039
- 6.7 - rogito Not. Vincenzo TOPPINO del 09-01-1974 Rep.9745
- 6.8 - rogito Not. Vincenzo TOPPINO del 28-10-1975 Rep.13690
- 6.9- rogito Not. Diego PODETTI del 16-11-2011 Rep.22826
- 7.1 - certificato di destinazione urbanistica DIANO D'ALBA
- 7.2 - certificato di destinazione urbanistica MONTELUPO ALBESE
- 7.3 - certificato di destinazione urbanistica SERRALUNGA D'ALBA
- 8.1 - pratica PREGEO di aggiornamento mappa al Catasto Terreni
- 8.2 - pratica DOCFA di agg. al Catasto Fabbricati cascina ed abitazione
- 8.3 - pratica DOCFA di agg. al Catasto Fabbricati ex cantina
- 8.4 - voltura catastale
- 8.5 - voltura catastale
- 8.6 - modello unico di istanza cat ipo_9T_ModelloUnico 2023-07-17
- 8.7 - modello unico di istanza cat ipo_9T_ModelloUnico 2023-09-05

- 8.8 - modello unico di istanza cat ipo_9T_ModelloUnico 2023-09-12
- 8.9 - modello unico di istanza cat ipo_9T_ModelloUnico 2023-09-25
- 8.10 - modello unico di istanza cat ipo_9T_ModelloUnico 2023-09-25bis
- 9.1 - estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio XXX Xxx
- 9.2.1 - indagini Ufficio Registro – indagini contratti di locazione
- 9.2.2 - contratto di locazione fornito dalla COLDIRETTI CUNEO
- 9.2.3 - registrazione contratto di cui all'ALLEGATO 9.2.1 fornito dalla
CONFAGRICOLTURA ALBA
- 9.3 - indagini Comune per cessione fabbricati Comune di Serralunga d'Alba
(CN)
- 9.4 - indagini Comune per cessione fabbricati Comune di Montelupo Albese
(CN)
- 10.1 - scheda di sintesi delle indagini urbanistiche
- 10.2 - elenco pratiche edilizie Comune di Diano d'Alba
- 10.3 - A2 - CILA N.25-2019
- 10.4 - B1 - Licenza di Costruzione N.48-1970
- 10.5 - B2 - Concessione Edilizia N.65-1992
- 10.6 - C1 - Licenza di Costruzione N.36-1970
- 10.7 - C2 - Concessione Edilizia N.23-1988
- 10.8 - C3 - Concessione Edilizia N.05-1991
- 10.9 - C4 - Concessione Edilizia N.96.044
- 10.10 - elenco file titoli abilitativi rinvenuti
- 11 - rapporto di valutazione - e principi generali considerati nella stima

12.1 - attestato di prestazione energetica fabbricato A

12.2 - attestato di prestazione energetica fabbricato B

12.3 - attestato di prestazione energetica fabbricato C

13 - certificato di morte di XXX Xxx

14.1 - rilievo fotografico

14.2 - rilievo fotografico

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it