

TRIBUNALE DI ASTI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 220 Reg. Gen. 2023

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

– Creditore procedente –

[REDACTED]

– Creditore Intervenuto –

CONTRO:

[REDACTED]

[REDACTED]

G.E.: Dott. Giuseppe AMOROSO

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DI UFFICIO – PRIVA DI
DATI SENSIBILI**

PREMESSA**RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.**ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 5-11

1) AVVISO AL DEBITORE PER L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Pag. 12-13

2) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2°COMMA C.P.C. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE NE HANNO DETERMINATO I PASSAGGI DI PROPRIETA'

Pag. 14-17

3) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 18-28

4) INDICAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Pag. 29

5) VERIFICA DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 30

6) ESECUZIONE DI VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 31

7) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 32-33

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

8) VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEGLI IMMOBILI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Pag. 34-39

9) VENDITA IN LOTTI

Pag. 40-41

10) VERIFICA DELLA DIVISIBILITA' DEL BENE PIGNORATO

Pag. 42-43

11) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI RAPPORTI DI LOCAZIONE

Pag. 44-45

12) PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Pag. 46

13) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI

Pag. 47-48

14) SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

Pag. 49-50

15) DETERMINAZIONE DEI VALORI DEGLI IMMOBILI RIFERITI AI SINGOLI LOTTI DI VENDITA

Pag. 51-55

16) VERIFICA DEL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO PER DOMANDA DI VOLTURA CATASTALE

Pag. 56

17) VERIFICA DELL'APPARTENENZA DELL'IMMOBILE AD UNA DELLE CATEGORIE DI CUI ALL'ART. 3 COMMA TERZO LETTERE a, b, c DEL D.LGS 192/2005 COME MODIFICATO DALL'ART.1 DLGS 26/11/2006 LETTERE d, e, f.

Pag. 57

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

che all' udienza del **3 Giugno 2025** la sottoscritta Dott. Arch. Roberta Comoglio, nata a Novara il 30/11/1972 – C.F. CMG RRT 72S70F952V con studio in Bra (Cn), Via Vittorio Emanuele II, 207 – iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti e Pianificatori della Provincia di Cuneo al n. 1006, veniva nominata consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione in epigrafe indicata;

- che dopo il giuramento di rito veniva posto al CTU il seguente mandato:

1) **provveda** ad avisare, 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; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

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 c.c., dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

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.);

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;

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;

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'accatostamento delle unità immobiliare non regolarmente accatostate;

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

8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

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;

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;

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;

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

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 superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

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

se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

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

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.

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.52;

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 seguente legge 09/12/98 nr.431);

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

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima del **08/07/2025** data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

c) depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;

d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

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

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

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

h) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominata al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

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

Costituisce parte integrante della presente relazione di perizia, lo schema di seguito riportato, indicante i raggruppamenti dei beni immobiliari oggetti di Esecuzione, nei singoli lotti.

I BENI OGGETTI DI PIGNORAMENTO, SONO STATI COSI' TRATTATI INELLA NARRAZIONE, E COSTITUISCONO I SEGUENTI LOTTI:	
GRUPPO A - LOTTO 1	<u>Comune di Robella (AT)</u> Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 1 - Categoria: A/2 – Classe 2 – Consistenza: vani 7 – Superficie catastale: Mq. 180 – Rendita: €. 267,52 – Via Torino, 36 – Piano: T - 1
	<u>Comune di Robella (AT)</u> Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 2 - Categoria: A/2 – Classe 2 – Consistenza: vani 3 – Superficie catastale: Mq. 61 – Rendita: €. 114,65 – Via Torino, 36 – Piano: T
GRUPPO B - LOTTO 2	<u>Comune di Robella (AT)</u> Foglio 13 – Particella 136 – Categoria: Prato – Classe 1 – Consistenza: Mq. 1.330 – Reddito Dominicale: €. 7,21 – Reddito Agrario: €. 6,18

1. AVVISO AL DEBITORE PER L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Premesso che all'udienza del **3 Giugno 2025** la sottoscritta Dott. Arch. Roberta Comoglio, avente studio professionale nel Comune di Bra (CN), Via Vittorio Emanuele II n. 207, prestava giuramento presso il Tribunale di Asti assumendo così l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) per la Procedura Esecutiva in testata indicata, dopo aver verificato la completezza della documentazione contenuta nel fascicolo procedurale, dopo aver dato lettura della relazione di perizia redatta dal Geom. [REDACTED], dopo aver acquisito le schede e le visure catastali, contattava i referenti dell'Istituto Vendite Giudiziarie, i quali avendo già a suo tempo effettuato il sopralluogo, fornivano allo scrivente C.T.U. tutte le informazioni inerenti i beni oggetto di Procedura Esecutiva, unitamente ai riferimenti telefonici della Sig.ra [REDACTED], figlia dei soggetti eseguiti Sig. [REDACTED] e [REDACTED].

Il C.T.U. contattava direttamente la Sig.ra [REDACTED], con la quale concordava telefonicamente la data del sopralluogo che veniva fissata per il giorno 17 Giugno alle ore 9,30 presso gli immobili oggetto della presente Procedura, siti nel Comune di Robella (AT) – Via Torino n. 36.

Lo scrivente C.T.U. e la proprietà concordavano inoltre di non procedere all'invio di lettera raccomandata a conferma della data di sopralluogo, in quanto la stessa non sarebbe comunque stata ritirata dai suoi famigliari.

Così, in data 17 Giugno, alle ore 9,30, il C.T.U. si recava presso gli immobili oggetto della presente Procedura, e accompagnato dal Sig. [REDACTED] e dalla figlia Sig. [REDACTED], procedeva a dare inizio alle operazioni peritali, come si evince dal verbale di sopralluogo allegato **(allegato n. 1)**.

In fase di sopralluogo il C.T.U. effettuava una prima ricognizione visiva e fotografica dei luoghi, per poi dare corso ad un rilievo dettagliato di tutti gli ambienti che compongono l'immobile stesso, e di tutti i porticati e le tettoie disposti negli spazi esterni.

Successivamente il C.T.U. provvedeva ad eseguire una misurazione ed un rilievo dettagliato dei beni ed anche di tutti i singoli elementi (serramenti, radiatori, stufe e centrale termica) necessari per l'eventuale stesura di Attestato di Prestazione Energetica.

In data 4 Luglio 2025, il C.T.U. inviava alla Sig.ra [REDACTED], mail con richiesta di informazioni circa le caratteristiche tecniche della centrale termica e delle stufe presenti nei diversi



locali; e la Sig.ra [REDACTED], prontamente, nella stessa data, provvedeva ad inviare via mail la documentazione richiesta. **(allegato n. 2).**



2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C. – ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE NE HANNO DETERMINATO I PASSAGGI DI PROPRIETA'

Il C.T.U. ha prodotto nota separata in merito al deposito dei documenti richiesti dall'art. 567 2° comma c.p.c. da parte del creditore procedente.

ELENCAZIONE DELLE FORMALITA' (TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI) DELLE QUALI DOVRA' ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE

I beni sottoindicati risultano di proprietà del Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] in Robella (AT) – C.F. [REDACTED] Proprietà 1/1 – **Soggetto Esecutato**, e risultano gravati dalle seguenti formalità:

GRUPPO A – LOTTO 1:

Comune di Robella (AT)

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 1 - Categoria: A/2 – Classe 2 – Consistenza: vani 7 – Superficie catastale: Mq. 180 – Rendita: €. 267,52 – Via Torino, 36 – Piano: T – 1

Comune di Robella (AT)

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 2 - Categoria: A/2 – Classe 2 – Consistenza: vani 3 – Superficie catastale: Mq. 61 – Rendita: €. 114,65 – Via Torino, 36 – Piano: T

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA':

TRASCRIZIONE A FAVORE:

✓ Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Marco Camusso, Notaio in Montiglio, del 09/03/1980 Rep. 13454/4499, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 26/03/1980 al n. 1907 di formalità; **favore:** [REDACTED] nato a Robella il [REDACTED] per i diritti di 1/1 della piena proprietà.

Ipoteca Giudiziale n. 830 del 10/07/2017 favore: [REDACTED] nato a [REDACTED] (NO) il [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: Studio Legale Associato Avv. K. Bui – Avv. C. Corona, Via Giuseppe Torchio, 18 – 28075 Grignasco (NO) e **contro:** [REDACTED] nato a [REDACTED] (AT) il [REDACTED], per Euro 27.784,00 di cui Euro 25.577,08 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Novara, in data 10/03/2017 Rep. 336.

ISCRIZIONE CONTRO:

✓ **Ipoteca Giudiziale n. 243 del 13/03/2018 favore:** CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA con sede in Asti, (domicilio ipotecario eletto: Piazza libertà n. 23 – Richiedente: C.R. ASTI SPA C/O Avv. MARCO SCASSA, VIA XX SETTEMBRE n. 105 – ASTI) e **contro:** [REDACTED] nato a Robella (AT) il [REDACTED], [REDACTED] nata a Torino (TO) il [REDACTED]; per Euro 43.000,00 di cui Euro 43.000,00 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Asti, in data 27/10/2017 rep. 3881/2017.

✓ ISCRIZIONE del 01/07/1993 – Registro Particolare 587 – registro generale 4690
Pubblico Ufficiale: CAMUSSO MARCO – Repertorio 28260/11976 del 30/06/1993
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

✓ Ipoteca giudiziale n. 877 del 18/07/2017 favore: DOBANK S.P.A. con sede in Verona, (domicilio ipotecario eletto: Avv.ti Scelfo e Cravero (Ag. Giunta Servizi Segr.) Via di Nanni n. 22 – Nichelino (TO) e **contro:** [REDACTED] nato a Robella (AT) il [REDACTED], [REDACTED], nata a Torino (TO) il [REDACTED]; per Euro 214.500,00 di cui Euro 205.565,31 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale ordinario di Torino, in data 28/06/2017 – Rep. 219

TRASCRIZIONE CONTRO:

✓ Pignoramento Immobiliare n. 8422 del 07/12/2023 favore: OLYMPIA SPV SRL con sede in Conegliano (TV), (Richiedente: OLYMPIA SPV SRL – VIA ALFIERI n. 1 CONEGLIANO (TV)) e **contro:** [REDACTED] nato a Robella (AT) il [REDACTED], [REDACTED] nata a Torino (TO) il [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Asti, in data 14/11/2023 Rep. 4243/2023.

I beni sottoindicati risultano di proprietà di:

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] in Robella (AT) – C.F. [REDACTED]

Proprietà 1/2 – **Soggetto Esecutato**

Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED] in Torino (TO) – C.F. [REDACTED] - Proprietà

1/2 – **Soggetto Esecutato**

e risultano gravati dalle seguenti formalità:

GRUPPO B – LOTTO 2:

Comune di Robella (AT)

Foglio 13 – Particella 136 – Categoria: Prato – Classe 1 – Consistenza: Mq. 1.330 – Reddito Dominicale: €. 7,21 – Reddito Agrario: €. 6,18

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA':

TRASCRIZIONE A FAVORE:

✓ Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Girino Giovanni, Notaio in Asti, del 20/03/1988 Rep. 29830, trascritto presso l'Agenda del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 11/04/1988 al n. 1989 di formalità; **favore:** [REDACTED] nato a Robella il [REDACTED] per i diritti di 1/2 della piena proprietà, [REDACTED] nata a Torino il [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà (coniuge in regime di comunione legale dei beni)

ISCRIZIONE CONTRO:

✓ **Ipoteca Giudiziale n. 243 del 13/03/2018 favore:** CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA con sede in Asti, (domicilio ipotecario eletto: Piazza libertà n. 23 – Richiedente: C.R. ASTI SPA C/O Avv. MARCO SCASSA, VIA XX SETTEMBRE n. 105 – ASTI) e **contro:** [REDACTED] nato a Robella (AT) il [REDACTED], [REDACTED] nata a Torino (TO) il [REDACTED]; per Euro 43.000,00 di cui Euro 43.000,00 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Asti, in data 27/10/2017 rep. 3881/2017.

✓ **Ipoteca giudiziale n. 877 del 18/07/2017 favore:** DOBANK S.P.A. con sede in Verona, (domicilio ipotecario eletto: Avv.ti Scelfo e Cravero (Ag. Giunta Servizi Segr.) Via di Nanni n. 22 – Nichelino (TO)

e **contro:** [REDACTED] nato a Robella (AT) il [REDACTED], [REDACTED], nata a Torino (TO) il [REDACTED]; per Euro 214.500,00 di cui Euro 205.565,31 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale ordinario di Torino, in data 28/06/2017 – Rep. 219

✓ ISCRIZIONE del 01/07/1993 – Registro Particolare 587 – registro generale 4690

Pubblico Ufficiale: CAMUSSO MARCO – Repertorio 28260/11976 del 30/06/1993

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

TRASCRIZIONE CONTRO:

✓ Pignoramento Immobiliare n. 8422 del 07/12/2023 favore: OLYMPIA SPV SRL con sede in Conegliano (TV), (Richiedente: OLYMPIA SPV SRL – VIA ALFIERI n. 1 CONEGLIANO (TV) e **contro:** [REDACTED] nato a Robella (AT) il [REDACTED], [REDACTED] nata a Torino (TO) il [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Asti, in data 14/11/2023 Rep. 4243/2023.

Il tutto come si evince dall'Elenco delle Formalità – Reperito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 06/03/2025 (**allegato n. 3**), per quanto riguarda l'immobile, per quanto riguarda il lotto di terreno, (**allegato n. 4**), ed e dalla Certificazione Notarile allegata al Fascicolo di Procedura (**allegato n. 5**)

Titolo di proprietà (allegato n. 6)

3. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTI DI PIGNORAMENTO

I beni, oggetto della presente relazione di stima redatta a supporto della Procedura Esecutiva n. 220/2023, come attestato dalle visure catastali del 04/07/2025 (**allegato n. 7 per quanto riguarda gli immobili**) e (**allegato n. 8 per quanto riguarda il lotto di terreno**) risultano distinti al nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), così come di seguito riportato:

Comune di Robella (AT)

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 1 - Categoria: A/2 – Classe 2 – Consistenza: vani 7 – Superficie catastale: Mq. 180 – Rendita: €. 267,52 – Via Torino, 36 – Piano: T – 1

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 2 - Categoria: A/2 – Classe 2 – Consistenza: vani 3 – Superficie catastale: Mq. 61 – Rendita: €. 114,65 – Via Torino, 36 – Piano: T

Intestati a:

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] in Robella (AT) – C.F. [REDACTED]

Proprietà 1/1 – **Soggetto Esecutato**

Comune di Robella (AT)

Foglio 13 – Particella 136 – Categoria: Prato – Classe 1 – Consistenza: Mq. 1.330 – Reddito Dominicale: €. 7,21 – Reddito Agrario: €. 6,18

Intestato a:

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] in Robella (AT) – C.F. [REDACTED]

Proprietà 1/2 – **Soggetto Esecutato**

Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED] in Torino (TO) – C.F. [REDACTED] - Proprietà

1/2 – **Soggetto Esecutato**

Tutti i sopraelencati beni, al fine di facilitarne la narrazione, vengono raggruppati come indicato nella tabella riportata ad inizio della presente relazione e di seguito richiamata:

GRUPPO A – LOTTO 1:

Comune di Robella (AT)

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 1 - Categoria: A/2 – Classe 2 – Consistenza: vani 7 – Superficie

catastale: Mq. 180 – Rendita: €. 267,52 – Via Torino, 36 – Piano: T – 1

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 2 - Categoria: A/2 – Classe 2 – Consistenza: vani 3 – Superficie
catastale: Mq. 61 – Rendita: €. 114,65 – Via Torino, 36 – Piano: T

Fabbricato residenziale sito nel Comune di Robella (AT)

Intestato a:

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] in Robella (AT) – C.F. [REDACTED]

Proprietà 1/1 – **Soggetto Esecutato**

GRUPPO B – LOTTO 2:

Comune di Robella (AT)

Foglio 13 – Particella 136 – Categoria: Prato – Classe 1 – Consistenza: Mq. 1.330 – Reddito
Dominicale: €. 7,21 – Reddito Agrario: €. 6,18

Intestati a:

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] in Robella (AT) – C.F. [REDACTED]

Proprietà 1/2 – **Soggetto Esecutato**

Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED] in Torino (TO) – C.F. [REDACTED] - Proprietà
1/2 – **Soggetto Esecutato**

DESCRIZIONE IMMOBILE GRUPPO A – LOTTO 1:



Comune di Robella (AT)

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 1 - Categoria: A/2 – Classe 2 – Consistenza: vani 7 – Superficie catastale: Mq. 180 – Rendita: €. 267,52 – Via Torino, 36 – Piano: T – 1

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 2 - Categoria: A/2 – Classe 2 – Consistenza: vani 3 – Superficie catastale: Mq. 61 – Rendita: €. 114,65 – Via Torino, 36 – Piano: T

Fabbricato residenziale sito nel Comune di Robella (AT)

Intestato a:

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] in Robella (AT) – C.F. [REDACTED]

Proprietà 1/1 – Soggetto Esecutato

Trattasi di fabbricato composto da due unità residenziali disposte su due piani; libero su quattro lati, con area pertinenziale – cortile, e area antistante il fabbricato stesso, esterna alla recinzione, e confinante con Via Torino.

Il fabbricato, sito nel Comune di Robella (AT), risulta individuato sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale, in “Area per attività produttive e terziarie”, (**allegato n. 9**) - facente riferimento all’Art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione (**allegato n. 10**); è posto in un contesto urbanizzato, ma lontano dal centro paese, e si trova infatti, in zona industriale.

L’immobile risulta molto arretrato rispetto al filo stradale, e tale area, di proprietà, risulta incolta.

Il fabbricato risulta posto alle coerenze delle particelle 289-146-136-149 e confina con Via Torino

Il fabbricato risulta circondato da area pertinenziale recintata da muretto in muratura sormontato da recinzione in manufatto cementizio, e vi si accede tramite accesso carraio e/o pedonale, entrambi dotati di cancello in ferro.

L’edificio, che si sviluppa su due piani, esternamente presenta il piano terreno intonacato ma non tinteggiato, mentre il piano primo risulta “foderato” su tutti e quattro i lati in mattone paramano, ad esclusione della porzione che affaccia sul terrazzino, che risulta intonacata e tinteggiata.

I due piani risultano collegati internamente tramite scala a chiocciola; inoltre il piano secondo risulta raggiungibile anche tramite scala esterna, posta sulla facciata principale.

A piano terreno, lateralmente, tramite porta in ferro e vetro, si accede ad un locale molto ampio, individuato sulle planimetrie come locale di sgombero. Tale locale, molto ben illuminato, in quanto presenta quattro finestre, presenta anche un accesso carraio dotato di portone in ferro, posto sul

retro.

L'altezza interna risulta pari a 311 cm.

Il locale risulta intonacato e tinteggiato, pavimentato con piastrelle in gres, è dotato di impianto idrico ed elettrico. All'interno dello stesso ambiente, vicino al portone carraio, è collocata una scala a chiocciola, in ferro, avente diametro pari a cm. 106.

Dallo stesso locale di sgombero si accede ad una unità abitativa, attualmente in uso alla figlia Sig. XXXXXXXXXX.

Tale unità risulta composta da un ampio disimpegno sul quale affacciano: cucina, camera da letto, bagno e centrale termica comune alle due unità residenziali; inoltre, proprio nella centrale termica trova collocazione il boiler destinato alla produzione di acqua calda sanitaria.

La cucina risulta costituita da due spazi: uno centrale, a pianta rettangolare, ove risulta collocato il tavolo ed il divano, ed uno più angusto, apparentemente destinato alla preparazione del cibo.

La camera da letto presenta ampie dimensioni, la superficie è di circa 16 Mq., la pianta è pressoché quadrata.

Il bagno, a pianta rettangolare, risulta dotato di vaso, lavatoio, doccia a filo pavimento, ma priva di box, e la pavimentazione in colore nocciola si sviluppa anche sulle pareti laterali.

Tutti questi locali, così come anche la centrale termica presentano un'altezza pari a cm. 311.

I serramenti sono in legno, a due battenti e vetro singolo, ad esclusione di quelli della centrale termica e del locale di sgombero che risultano essere in ferro.

Tutti i locali abitativi risultano scaldati in quanto dotati di radiatori.

Dal locale disimpegno si accede direttamente all'area esterna.

Al piano primo è possibile accedere sia tramite scala esterna, che tramite la scala a chiocciola descritta in precedenza.

La scala esterna conduce ad un terrazzino coperto, dal quale si accede direttamente all'unità residenziale, che risulta costituita da un corridoio – disimpegno sul quale affacciano quattro camere da letto, il bagno, ed il tinello collegato direttamente alla cucina.

Al termine del disimpegno, posta esattamente di fronte all'ingresso, è posta la scala a chiocciola.

Le prime due camere da letto, poste sulla destra dell'ingresso, risultano pressoché quadrate, di ampie dimensioni – la prima di circa 17 Mq., la seconda di circa 18 Mq., mentre l'ultima, su questo lato del corridoio, risulta un pochino più piccola ed ha una superficie di circa 15 Mq.

Posti invece sulla sinistra dell'ingresso, si trovano: il tinello, collegato alla cucina, per una superficie

complessiva di circa Mq. 18,50; il bagno, dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca con paratia scorrevole che ne consente l'utilizzo anche come doccia, e a seguire una camera da letto decisamente più piccola, con superficie di circa 10 Mq.

Pavimentazione e rivestimento del bagno risultano in ceramica colore nocciola, così come anche quella del tinello e della cucina; il rivestimento del bagno si sviluppa a tutta altezza.

La pavimentazione di tutti gli altri locali è in marmo chiaro, le porte interne sono in legno e vetro.

I serramenti esterni sono in legno, a due battenti con avvolgibili e vetro singolo.

Tutti i locali risultano dotati di radiatori, segnaliamo inoltre la presenza di una grande stufa a pellet posta nel corridoio – disimpegno.

Vi è poi un locale di sottotetto, non abitabile, privo di impianti e pavimentazione, raggiungibile tramite botola con scala retrattile posta nel bagno.

Precisiamo infine che entrambe le unità abitative risultano dotate di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori alimentati da una caldaia a gasolio – al momento non più funzionante, e addirittura scollegata dall'impianto stesso, da una stufa a pellet posta a piano primo e da un boiler elettrico destinato alla produzione di acqua calda sanitaria.

L'area esterna, di pertinenza del fabbricato, e totalmente recintata, appare, ad esclusione dello spazio verde posto accanto all'ingresso pedonale, abbastanza disordinata; vi troviamo infatti, sulla destra dell'ingresso, una lunga tettoia sotto la quale sono state ricavati alcuni box in cui vengono tenuti alcuni cani.

Sulla sinistra dell'ingresso, invece, tra il fabbricato e la recinzione, risulta posato un box auto in lamiera.

Sul retro del fabbricato, addossato al grande portico utilizzato come ricovero di mezzi agricoli, si trova una tettoia realizzata in lamiera.

Il portico di cui sopra, a due campate, chiuso da mattoni su tre lati, presenta due pilastri centrali realizzati in cemento armato, copertura in travi di legno sormontata da pannelli in eternit; la pavimentazione è in battuto di cemento.

L'intera area di pertinenza dei fabbricati risulta in terra battuta e ghiaia.

Da una verifica effettuata presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico ed Edilizia Privata del Comune di Robella, sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizi:

• Pratica Edilizia – Concessione n. 1560 del 16/12/1979 intestata a: [REDACTED] – avente ad oggetto: “Costruzione di una casa di abitazione rurale con magazzino per ricovero macchine agricole”.

Inizio Lavori: 23/06/1980

Fine Lavori: 10/10/1981

Certificato di collaudo statico del 05/12/1980

Abitabilità del 20/10/1981

Vincolo: Accertato che l’opera in zona agricola compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell’imprenditore agricolo. Per edificare il suddetto fabbricato, risultano asserviti i terreni distinti a catasto al Foglio n. 9 – Particelle 549 – 490 e Foglio 13 - Particella 8

Si precisa che il Sig. [REDACTED] alla data del 11/12/1979 risultava iscritto ai Coltivatori Diretti – posizione n. 308/1

(allegato n. 11)

• Autorizzazione n. 1560/1979 del 17/06/1980 avente ad oggetto: “Volturazione Concessione Edilizia da [REDACTED] a [REDACTED]” **(allegato n. 12)**

• Concessione Edilizia n. 24 – Protocollo n. 12839 – intestata a: [REDACTED] – avente ad oggetto: “Ampliamento immobile rurale nei limiti del 20% della cubatura attuale dell’edificio.

Pratica Edilizia respinta **(allegato n. 13)**

• Concessione Edilizia n. 24 del 18/08/1988 – Protocollo n. 12839 – intestata a: [REDACTED] – avente ad oggetto: “Ampliamento Immobile rurale nei limiti del 20% della cubatura attuale dell’edificio. **(allegato n. 14)**

• Autorizzazione n. 752 del 11/07/1983 intestata a: [REDACTED] – avente ad oggetto: “Esecuzione di una tettoia chiusa a tre lati per uso ricovero attrezzi e macchine agricole, e muretto di recinzione e di contenimento.

Inizio lavori. 10/10/1983

Fine lavori. 07/12/1985

Richiesta di proroga autorizzazione di 10 anni – Protocollo n. 15 del 02/01/1985

- Pratica n. 34/2009 – Protocollo 1776 del 01/07/2009 intestata a: [REDACTED] – avente ad oggetto: “Autorizzazione all’allacciamento e allo scarico in pubblica fognatura comunale di reflui provenienti da insediamento civile. **(allegato n. 16)**

La superficie utile calpestabile residenziale risulta essere così quantificata:

Unità abitativa posta a piano terreno	Mq. 50,77
Unità abitativa posta a piano primo	Mq. 102,68
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 24,44
Locale di sgombero – autorimessa posta a piano terreno	Mq. 59,98
Totale	Mq. 237,87

La superficie commerciale del fabbricato risulta essere di circa:

Unità abitative posta a piano terreno e primo	Mq. 193,90
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 24,44 x 1/2 = Mq. 12,12
Locale di sgombero – autorimessa posta a piano terreno	Mq. 69,18
Totale	Mq. 265,82

La superficie utile calpestabile del portico adibito a ricovero mezzi agricoli risulta essere così quantificata:

Porticato	Mq. 106,38
-----------	------------

La superficie commerciale del portico adibito a ricovero mezzi agricoli risulta essere così quantificata:

Porticato	Mq. 112,92
-----------	------------

DESCRIZIONE IMMOBILE GRUPPO B – LOTTO 2:



Comune di Robella (AT)

Foglio 13 – Particella 136 – Categoria: Prato – Classe 1 – Consistenza: Mq. 1.330 – Reddito Dominicale: €. 7,21 – Reddito Agrario: €. 6,18

Intestati a:

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] in Robella (AT) – C.F. [REDACTED] – Proprietà 1/2 – **Soggetto Esecutato**

Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED] in Torino (TO) – C.F. [REDACTED] – Proprietà 1/2 – **Soggetto Esecutato**

Trattasi di appezzamento di terreno di forma irregolare, totalmente pianeggiante, posto sul retro del fabbricato residenziale sopra descritto, di proprietà del Sig. [REDACTED] e della consorte Sig. [REDACTED], e anch'esso oggetto della presente Procedura Esecutiva.

Il lotto di terreno, come si evince dall'estratto di mappa catastale (***allegato n. 17***) risulta avere una superficie pari a Mq. 1.330 ed è coltivato a prato.

Il lotto di terreno risulta posto alle coerenze delle particelle 14-147-146-395 e 137 e confina con la Strada Comunale del Vallone, dalla quale risulta facilmente accessibile.

Lungo il confine tra la particella 136 e la particella 149, risultano collocati pali dell'energia elettrica e pertanto tale lotto risulta gravato da servitù pubblica.

Sul confine che delimita il mappale 136 dal 147 scorre il Fosso Demaniale del Mulino.

Ricordiamo inoltre che su tale bene insiste un contratto di locazione in essere, registrato al N. 3842 – Serie T – trasmesso in data 30.06.2022 da A.T.I.M.A. Ass. Trebbiatori ed imprese Meccaniche e Agricole, tra le parti:

[REDACTED] – C.F. [REDACTED], in qualità di locatore,
e

[REDACTED] – C.F. [REDACTED], in qualità di conduttore

Con durata dal 11.11.2021 al 10.11.2026, per un canone complessivo dichiarato di €. 1.000,00 (diconsi euro mille/00);

il tutto come attestato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Asti – in data 18 Giugno 2025 (***allegato n. 18***).

Il bene sopra indicato risulta individuato sulla cartografia del vigente Piano Regolatore Generale

Comunale (**allegato n. 9**) e classificato con la sigla Ap2/C3 – “Area di riordino e completamento per attività produttive e terziario” e Ap2/C5 – “Area di riordino e completamento per attività produttive e terziario e viabilità” – classificazione geologica in parte in aree di pericolosità molto elevata (Aree EE), in aree a pericolosità moderata (Aree Em), in Classe IIb1, in classe IIIa1 e in Classe IIIb2, il tutto come si evince dall’allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Robella (AT), in data 14/07/2025 (**allegato n. 19**)

La superficie del lotto risulta essere così quantificata:

Particella 136	Mq. 1.330,00
----------------	--------------

4. INDICAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il C.T.U. ha effettuato le seguenti verifiche:

presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Robella (AT) ove i soggetti esegutati, nelle persone del Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] in Robella (AT) – C.F. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED], nata il [REDACTED] in Torino (TO) – C.F. [REDACTED] – risultano essere residenti in Via Torino n. 36, unitamente alla loro figlia Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED] in Casale Monferrato (AL) – C.F. [REDACTED]; il tutto come si evince dal Certificato di Residenza e Stato di Famiglia (**allegato n. 20**) rilasciato dal Comune di Robella in data 26/06/2025.

Inoltre, da informazioni trasmesse direttamente dal soggetto esegutato, la seconda figlia Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED] in Chivasso (TO) – C.F. [REDACTED], risulta anch'essa residente in Robella (AT), Via Torino n. 36, occupando il piano terreno dello stesso immobile – Sub. 2, e costituendo un nucleo familiare a sé stante; il tutto come si evince dalla mail inviata dalla Sig.ra [REDACTED] allo scrivente C.T.U., in data 04/07/2025 (**allegato n. 21**).

Presso il Comune di Serralunga di Crea (AL) il C.T.U. ha reperito l'Estratto del Certificato di Matrimonio (**allegato n. 22**) dal quale sono state acquisite le seguenti informazioni sullo stato di famiglia:

[REDACTED], nato in Robella (AT) il [REDACTED], coniugato con [REDACTED], nata a Torino (TO) il [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

Il matrimonio è stato contratto il [REDACTED] nel Comune di Serralunga di Crea (AL) – Anno [REDACTED] – Atto N. [REDACTED] – Il S.A.

Annotazioni marginali: nessuna

5. VERIFICA DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

Il C.T.U., previo sopralluogo in loco e presso gli Uffici competenti (Agenzia del Territorio di Asti, Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Asti, Ufficio Tecnico ed Edilizia Privata del Comune di Robella), può affermare che la descrizione del bene contenuta nel pignoramento risulta in tutto conforme allo stato dei luoghi.

Occorre però segnalare un disallineamento tra quanto indicato sulle visure catastali, e quando indicato sulla stessa scheda catastale; sulle prime viene correttamente indicato l'indirizzo ed il numero civico, ovvero Via Torino n. 36, mentre sulle seconde, viene indicata in maniera generica Località "Cavallo Grigio" senza specificarne correttamente l'indirizzo.

Tale difformità risulta essere stata superata in fase di redazione di Denuncia di Variazione catastale.

6. ESECUZIONE DI VARIAZIONE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

I certificati catastali risultano correttamente intestati ai soggetti eseguiti, e l'aggiornamento catastale sulla base delle difformità rilevate in fase di redazione di relazione di perizia tecnica, relativo all'immobile descritto nel **GRUPPO A – LOTTO 1**, è stato a suo tempo aggiornato con Denuncia di Variazione catastale del 08/09/2025 (**allegato n. 23**) relativa all' immobile sito nel Comune di Robella (AT) e così, **in seguito a variazione**, distinto a catasto:

Comune di Robella (AT)

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 3 - Categoria: C/2 – Classe U – Consistenza: Mq. 107 – Superficie catastale: Mq. 112 – Rendita: €. 88,42 – Via Torino, 36 – Piano: T

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 4 - Categoria: A/3 – Classe U – Consistenza: vani 2,5 – Superficie catastale: Mq. 62 – Rendita: €. 55,52 – Via Torino, 36 – Piano: T

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 5 - Categoria: A/3 – Classe U – Consistenza: vani 6,5 – Superficie catastale: Mq. 168 – Rendita: €. 144,35 – Via Torino, 36 – Piano: T /1

Intestati a:

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] in Robella (AT) – C.F. [REDACTED]

Proprietà 1/1 – **Soggetto Esecutato**

7. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

GRUPPO A – LOTTO 1:

Comune di Robella (AT)

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 3 - Categoria: C/2 – Classe U – Consistenza: Mq. 107 – Superficie catastale: Mq. 112 – Rendita: €. 88,42 – Via Torino, 36 – Piano: T

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 4 - Categoria: A/3 – Classe U – Consistenza: vani 2,5 – Superficie catastale: Mq. 62 – Rendita: €. 55,52 – Via Torino, 36 – Piano: T

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 5 - Categoria: A/3 – Classe U – Consistenza: vani 6,5 – Superficie catastale: Mq. 168 – Rendita: €. 144,35 – Via Torino, 36 – Piano: T /1

L'immobile sopra indicato, sito nel Comune di Robella (AT), Via Torino n. 36, risulta individuato sulla cartografia del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (**allegato n. 9**) come ubicato in "Area per attività produttive e terziarie" facente riferimento all'Art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione – "Aree per attività produttive (artigianali) e terziarie, di riordino e completamento da attrezzare" (Ap1- Ap2/a – Ap2/c) (**allegato n. 10**) individuata con la sigla Ap2 C/3 –

Le modalità di attuazione e gli indici edilizi risultano specificati nell'allegata Tabella 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (**allegato n. 24**)

GRUPPO B – LOTTO 2:

Comune di Robella (AT)

Foglio 13 – Particella 136 – Categoria: Prato – Classe 1 – Consistenza: Mq. 1.330 – Reddito Dominicale: €. 7,21 – Reddito Agrario: €. 6,18

Per quanto riguarda il suddetto bene, lo stesso risulta individuato sulla cartografia del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (**allegato n. 9**), classificato con la sigla Ap2/C3 – "Area di riordino e completamento per attività produttive e terziario Ap2/C5 – "Area di riordino e completamento per attività produttive e terziario e viabilità (classificazione geologica in parte in aree a pericolosità molto elevata (aree EE9, in aree a pericolosità moderata (aree Em), in classe IIb1, in Classe IIIa1 e in



Classe IIIb2, il tutto come si evince dall'allegato Criticato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Robella (AT) in data 14/07/2025 (**allegato n. 19**)



8. VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEGLI IMMOBILI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

In seguito a regolare presentazione di richiesta di accesso a documenti amministrativi protocollata all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Robella (AT) in data 16/06/2025 (**allegato n. 25**), è stato possibile acquisire le seguenti informazioni relative alle autorizzazioni che hanno determinato la realizzazione dell'immobile oggetto della presente relazione, e ricadente nel GRUPPO A – LOTTO 1

- Pratica Edilizia – Concessione n. 1560 del 16/12/1979 intestata a: [REDACTED] – avente ad oggetto: “Costruzione di una casa di abitazione rurale con magazzino per ricovero macchine agricole”.

Inizio Lavori: 23/06/1980

Fine Lavori: 10/10/1981

Certificato di collaudo statico del 05/12/1980

Abitabilità del 20/10/1981

Vincolo: Accertato che l'opera in zona agricola compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo. Per edificare il suddetto fabbricato, risultano asserviti i terreni distinti a catasto al Foglio n. 9 – Particelle 549 – 490 e Foglio 13 - Particella 8

Si precisa che il Sig. [REDACTED] alla data del 11/12/1979 risultava iscritto ai Coltivatori Diretti – posizione n. 308/1

(allegato n. 11)

- Autorizzazione n. 1560/1979 del 17/06/1980 avente ad oggetto: “Volturazione Concessione Edilizia da [REDACTED] a [REDACTED]” (**allegato n. 12**)

- Concessione Edilizia n. 24 – Protocollo n. 12839 – intestata a: [REDACTED] – avente ad oggetto: “Ampliamento immobile rurale nei limiti del 20% della cubatura attuale dell'edificio.

Pratica Edilizia respinta (**allegato n. 13**)

- Concessione Edilizia n. 24 del 18/08/1988 – Protocollo n. 12839 – intestata a: [REDACTED] – avente ad oggetto: “Ampliamento Immobile rurale nei limiti del 20% della cubatura attuale dell'edificio. (**allegato n. 14**)

- Autorizzazione n. 752 del 11/07/1983 intestata a: ██████████ – avente ad oggetto: “Esecuzione di una tettoia chiusa a tre lati per uso ricovero attrezzi e macchine agricole, e muretto di recinzione e di contenimento.

Inizio lavori. 10/10/1983

Fine lavori. 07/12/1985

Richiesta di proroga autorizzazione di 10 anni – Protocollo n. 15 del 02/01/1985

Agibilità del 05/11/1986

(allegato n. 15)

- Pratica n. 34/2009 – Protocollo 1776 del 01/07/2009 intestata a: ██████████ – avente ad oggetto: “Autorizzazione all’allacciamento e allo scarico in pubblica fognatura comunale di reflui provenienti da insediamento civile. **(allegato n. 16)**

Stante quanto sopra elencato, occorre comunque evidenziare che sussistono ancora alcune difformità edilizie che di seguito andremo ad elencare, alcune delle quali sanabili, mentre altre no, secondo le indicazioni fornite dal Responsabile dell’Ufficio Tecnico del Comune di Robella d’Asti.

Fabbricati non sanabili, ed oggetto di demolizione:

1. autorimessa in lamiera posizionata sul lato sinistro del fabbricato, rispetto all’ingresso principale, quasi a ridosso della recinzione che ne delimita la proprietà.

Per quanto riguarda la rimozione ed il conferimento in discarica è possibile ipotizzare il costo di €.
2.500,00 + IVA 22%

2. Tettoia adibita al ricovero dei cani, trattasi di una lunga tettoia posta a ridosso della recinzione che delimita la proprietà dal confinante fabbricato industriale – ubicata alla destra del fabbricato residenziale, rispetto all’ingresso principale.

Costo di rimozione e conferimento in discarica pari a circa €.
2.500,00 + IVA 22%, escluso lo smaltimento di eventuali pannelli in fibre di amianto, che parrebbero essere presenti sulla copertura;

3. Tettoia adibita a ricovero attrezzi, posta sul retro del fabbricato, ed addossata al portico destinato al ricovero dei mezzi agricoli.

Costo di rimozione e conferimento in discarica pari a circa **€. 1.500,00 + IVA 22%**, escluso lo smaltimento di eventuali pannelli in fibre di amianto, che parrebbero essere presenti sulla copertura.

Per quanto riguarda invece il fabbricato residenziale, si rilevano le seguenti difformità:

piano terreno:

- lieve variazione nella distribuzione degli spazi interni;
- variazione dimensionamento, tipologia e collocazione di alcune aperture;
- diversa indicazione dell'altezza interna dei locali.

Parte rientrante nelle tolleranze del 2%

piano primo:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- variazione dimensionamento e posizionamento delle aperture;
- diversa collocazione e tipologia della scala di collegamento tra piano terreno e piano primo;
- diversa indicazione dell'altezza interna dei locali.

Parte rientrante nelle tolleranze del 2%

Piano terreno – Tettoia adibita a ricovero mezzi agricoli:

Per quanto è stato possibile verificare, in quanto come si evince dalla documentazione fotografica, numerosi sono gli attrezzi addossati alle pareti, tale manufatto edilizio sembrerebbe dimensionato in modo non conforme alle autorizzazioni.

Al fine di sanare quanto sopra esposto, è necessario redigere e protocollare al Comune di Robella, pratica edilizia, nello specifico, Permesso di Costruire in Sanatoria, di cui forniremo quantificazione indicativa dei costi:

- Diritti di segreteria Comune di Robella = **€. 120,00 / 160,00 €.**
- Sanzione pecuniaria relativa a tutte le difformità edilizie rilevate = **€. 1.032,00**
- Diritti di segreteria per Dichiarazione di Agibilità e Abitabilità = **€. 80,00**
- Parcella professionale per la redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria, comprensiva di: rilievo e restituzione grafica dello stato di fatto, dello stato autorizzato, e tavola

comparativa, unitamente a documentazione fotografica, relazione tecnico-descrittiva, ed ogni altro documento necessario = **€. 4.500,00 + Iva (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

- Redazione di pratica di perizia statica – denuncia tardiva per variazione dimensionamento e posizionamento scala interna – redatta sulla base del modello 2-DGR65-7656 del 21/04/2014 – contenente denuncia strutturale e nomina collaudatore = **€. 2.000,00 + Iva (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

- Dichiarazione di conformità impianti = €. 250,00 + Iva (22%) + Contributo Inarcassa (4%) cad., ovvero: impianto elettrico + impianto termico + impianto idrico sanitario = **€. 750,00 + Iva (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

Occorre però ricordare le indicazioni del P.R.G.C. vigente per quanto riguarda la destinazione d'uso dell'area in cui ricadono i nostri fabbricati, ovvero: "Area di riordino e completamento per attività produttive e terziario Ap2/C5".

Ciò significa che il fabbricato residenziale, può essere sanato ed utilizzato come tale, ma il porticato posto sul retro dello stesso ed adibito a portico per il ricovero delle macchine agricole, in realtà non può essere utilizzato a servizio dell'abitazione ma bensì a servizio di un'attività produttiva terziaria o artigianale che proprio qui dovrebbe insediarsi; per meglio specificare la questione, si potrebbe pensare che l'abitazione possa essere acquisita da un artigiano, il quale utilizzerà tale portico a servizio della propria attività professionale.

Tale tipo di problematica nasce dalla destinazione d'uso contenuta in P.R.G.C., molto probabilmente inserita proprio in virtù del fatto che il Sig. [REDACTED] – primo intestatario della Concessione Edilizia che ha determinato l'edificazione dei fabbricati, risultava essere un imprenditore agricolo, mentre il Sig. [REDACTED] – soggetto esecutato – non ha mai esercitato l'attività di imprenditore agricolo, e risulta logico pensare che, essendo un commerciante di legname – ciò ha determinato una variazione nelle destinazioni del P.R.G.C. del Comune di Robella.

Al fine di concludere l'iter di Sanatoria occorre ancora specificare:

- Versamento degli oneri concessori – determinati dal Comune di Robella – sulla base degli elaborati grafici di rilievo, il cui importo risulta essere pari ad €. 10,942/Mc., ai quali occorrerà sommare il contributo sul costo di costruzione che dovrà essere determinato previa compilazione

di apposita tabella regionale, e determinato dalla necessità di formulare un cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a fabbricato di civile abitazione.

Volume esistente= circa Mc. 550 x €. 10,942/Mc. = €. 6.018,10 circa

Al quale occorre sommare il costo di costruzione, per cui riteniamo ragionevole ipotizzare un costo complessivo di circa **€. 15.000,00** per costo di costruzione e oneri concessori.

- Variazione catastale inerente al porticato, individuando la giusta categoria, a seconda dell'effettiva destinazione d'uso- pratica Docfa + 1 scheda catastale = **€. 350,00** – Diritti Agenzia delle Entrate = **€. 198,00**

Totale Generale costi pratica edilizia in sanatoria = €. 24.070,00 (diconsi euro venti-quattro-mila-settanta/00)

Totale costi di demolizione dei bassi fabbricati non sanabili = €. 6.500,00 + Iva (22%) (diconsi euro sei-mila-cinquecento/00)

Totale Generale costo pratica edilizia in sanatoria + demolizioni = €. 30.570,00 (diconsi euro trenta-mila-cinquecento-settanta/00) + IVA (22%) + quota parte Contributo Inarcassa (4%)

N.B.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito sul punto.

D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.



In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.



In merito alla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti, il C.T.U. afferma che i beni eseguiti risultano frazionabili, e pertanto risulta possibile procedere alla vendita in due distinti lotti, come di seguito riportato:

LOTTO UNO – Immobili individuati nel Gruppo A

Fabbricato residenziale composto da due unità disposte su due piani.

Ubicato nel Comune di Robella (AT), intestato a:

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] in Robella (AT) – C.F. [REDACTED]

Proprietà 1/1 – **Soggetto Esecutato**

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 3 - Categoria: C/2 – Classe U – Consistenza: Mq. 107 – Superficie catastale: Mq. 112 – Rendita: €. 88,42 – Via Torino, 36 – Piano: T

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 4 - Categoria: A/3 – Classe U – Consistenza: vani 2,5 – Superficie catastale: Mq. 62 – Rendita: €. 55,52 – Via Torino, 36 – Piano: T

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 5 - Categoria: A/3 – Classe U – Consistenza: vani 6,5 – Superficie catastale: Mq. 168 – Rendita: €. 144,35 – Via Torino, 36 – Piano: T /1

VALORE IMMOBILE = €. 151.506,70 (diconsi euro cento-cinquantuno-cinquecento-sei/70)

VALORE LOTTO = €. 107.000,00 (diconsi euro cento-sette-mila/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà del Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] in Robella (AT) – C.F. [REDACTED]

[REDACTED] – Soggetto Esecutato - = €. 107.000,00 (diconsi euro cento-sette-mila/00)

- tenuto conto delle decurtazioni illustrate al successivo PUNTO 15-

LOTTO DUE – Immobili individuati nel Gruppo B

Lotto di terreno agricolo.

Ubicato nel Comune di Robella (AT), intestati a:

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] in Robella (AT) – C.F. [REDACTED] -

Proprietà 1/2 – **Soggetto Esecutato**

Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED] in Torino (TO) – C.F. [REDACTED] - Proprietà

1/2 – **Soggetto Esecutato**

Foglio 13 – Particella 136 – Categoria: Prato – Classe 1 – Consistenza: Mq. 1.330 – Reddito
Dominicale: €. 7,21 – Reddito Agrario: €. 6,18

VALORE IMMOBILE = €. 1.660,24 (diconsi euro mille-seicento-sessanta/24)

VALORE LOTTO = €. 1.340,00 (diconsi euro mille-trecento-quaranta/00)

Di cui:

1/2 quota di proprietà del Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] in Robella (AT) – C.F. [REDACTED]

[REDACTED] – **Soggetto Esecutato** - = €. 670,00 (diconsi euro seicento-settanta/00)

1/2 quota di proprietà della Sig.ra [REDACTED], nata il [REDACTED] in Torino (TO) – C.F. [REDACTED]

[REDACTED] – **Soggetto Esecutato** - = €. 670,00 (diconsi euro seicento-settanta/00)

- tenuto conto delle decurtazioni illustrate al successivo PUNTO 15-

A seguito di reperimento di visura presso l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Asti, e della lettura dell'Ispezione Ipotecaria contenente l'elenco delle Formalità, lo scrivente C.T.U. può attestare che gli immobili, oggetto della presente Procedura Esecutiva, ubicati nel Comune di Robella (AT), e così classificati:

LOTTO UNO – Immobili individuati nel Gruppo A

Comune di Robella (AT):

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 3 - Categoria: C/2 – Classe U – Consistenza: Mq. 107 – Superficie catastale: Mq. 112 – Rendita: €. 88,42 – Via Torino, 36 – Piano: T

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 4 - Categoria: A/3 – Classe U – Consistenza: vani 2,5 – Superficie catastale: Mq. 62 – Rendita: €. 55,52 – Via Torino, 36 – Piano: T

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 5 - Categoria: A/3 – Classe U – Consistenza: vani 6,5 – Superficie catastale: Mq. 168 – Rendita: €. 144,35 – Via Torino, 36 – Piano: T /1

Intestati a:

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] in Robella (AT) – C.F. [REDACTED] – Proprietà 1/1 – **Soggetto Esecutato**

LOTTO DUE – Immobili individuati nel Gruppo B

Comune di Robella (AT):

Foglio 13 – Particella 136 – Categoria: Prato – Classe 1 – Consistenza: Mq. 1.330 – Reddito Dominicale: €. 7,21 – Reddito Agrario: €. 6,18

Intestati a:

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] in Robella (AT) – C.F. [REDACTED] – Proprietà 1/2 – **Soggetto Esecutato**

Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED] in Torino (TO) – C.F. [REDACTED] – Proprietà

Trattandosi di beni di differente natura: fabbricato residenziale e terreno agricolo, seppure fra loro confinanti, risultano divisibili in lotti secondo le indicazioni fornite al precedente quesito di stima (quesito n. 9), ovvero:

- **LOTTO 1 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI NEL GRUPPO "A"**
- **LOTTO 2 – CORRISPONDENTE AI TERRENI RIUNITI NEL GRUPPO "B"**

11. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI RAPPORTI DI LOCAZIONE

Il C.T.U. dopo essersi rivolto all'Agenzia delle Entrate, in data 13 giugno 2025, (**allegato n. 26**) per effettuare le dovute verifiche richieste può attestare quanto segue:

LOTTO UNO – Immobili individuati nel Gruppo A**Comune di Robella (AT):**

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 3 - Categoria: C/2 – Classe U – Consistenza: Mq. 107 – Superficie catastale: Mq. 112 – Rendita: €. 88,42 – Via Torino, 36 – Piano: T

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 4 - Categoria: A/3 – Classe U – Consistenza: vani 2,5 – Superficie catastale: Mq. 62 – Rendita: €. 55,52 – Via Torino, 36 – Piano: T

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 5 - Categoria: A/3 – Classe U – Consistenza: vani 6,5 – Superficie catastale: Mq. 168 – Rendita: €. 144,35 – Via Torino, 36 – Piano: T /1

Intestati a:

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] in Robella (AT) – C.F. [REDACTED]

Proprietà 1/1 – **Soggetto Esecutato**

Per quanto riguarda i suddetti immobili non esistono rapporti di locazione in essere, come attestato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Asti – in data 18 Giugno 2025 (**allegato n. 18**)

LOTTO DUE – Immobili individuati nel Gruppo B**Comune di Robella (AT):**

Foglio 13 – Particella 136 – Categoria: Prato – Classe 1 – Consistenza: Mq. 1.330 – Reddito Dominicale: €. 7,21 – Reddito Agrario: €. 6,18

Intestati a:

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] in Robella (AT) – C.F. [REDACTED]

Proprietà 1/2 – **Soggetto Esecutato**

Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED] in Torino (TO) – C.F. [REDACTED] - Proprietà

1/2 – **Soggetto Esecutato**

Per quanto riguarda il suddetto bene esiste un contratto di locazione in essere, registrato al N. 3842 – Serie T – trasmesso in data 20.06.2022 da A.T.I.M.A. Ass. Trebbiatori ed imprese Meccaniche e Agricole, tra le parti:

[REDACTED] – C.F. [REDACTED], in qualità di locatore,

e

[REDACTED] – C.F. [REDACTED], in qualità di conduttore

Con durata dal 11.11.2021 al 10.11.2026, per un canone complessivo dichiarato di €. 1.000,00 (diconsi euro mille/00);

il tutto come attestato dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Asti – in data 18 Giugno 2025 (**allegato n. 18**).

12. PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

In merito all'assegnazione della casa coniugale, il C.T.U. dopo aver visionato l'intera documentazione può attestare che il caso non sussiste in quanto i soggetti eseguiti Sig. [REDACTED] e Sig. [REDACTED] risultano regolarmente sposati

13. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI

Tutti i beni oggetto della presente Procedura Esecutiva non risultano soggetti a vincoli di natura artistica, storica, turistico-ricettiva di inalienabilità o di indivisibilità.

È doveroso però segnalare che:

LOTTO UNO – Immobili individuati nel Gruppo A**Comune di Robella (AT):**

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 3 - Categoria: C/2 – Classe U – Consistenza: Mq. 107 – Superficie catastale: Mq. 112 – Rendita: €. 88,42 – Via Torino, 36 – Piano: T

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 4 - Categoria: A/3 – Classe U – Consistenza: vani 2,5 – Superficie catastale: Mq. 62 – Rendita: €. 55,52 – Via Torino, 36 – Piano: T

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 5 - Categoria: A/3 – Classe U – Consistenza: vani 6,5 – Superficie catastale: Mq. 168 – Rendita: €. 144,35 – Via Torino, 36 – Piano: T /1

Intestati a:

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] in Robella (AT) – C.F. [REDACTED]

Proprietà 1/1 – **Soggetto Esecutato**

I suddetti immobili non risultano interessati da vincoli.

LOTTO DUE – Immobili individuati nel Gruppo B**Comune di Robella (AT):**

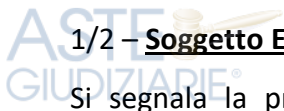
Foglio 13 – Particella 136 – Categoria: Prato – Classe 1 – Consistenza: Mq. 1.330 – Reddito Dominicale: €. 7,21 – Reddito Agrario: €. 6,18

Intestati a:

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] in Robella (AT) – C.F. [REDACTED]

Proprietà 1/2 – **Soggetto Esecutato**

Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED] in Torino (TO) – C.F. [REDACTED] - Proprietà



1/2 – **Soggetto Esecutato**

Si segnala la presenza dei vincoli previsti dal vigente P.R.G.C. ed indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato n. 19**), rilasciato dal Comune di Robella (AT) in data 14/07/2025



I beni oggetto della presente Procedura Esecutiva risultano gravati dalle sottoelencate spese fisse di gestione, che sono emerse in seguito ad una verifica tributaria effettuata presso l'Ufficio Tributi del Comune di Robella (AT), inerente l'IMU – Imposta Municipale Unica dovuta per il possesso dei fabbricati, e TARI – ovvero il Tributo destinato a finanziare i costi relativi al servizio di raccolta e smaltimento rifiuti.

LOTTO UNO – Immobili individuati nel Gruppo A**Comune di Robella (AT):**

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 3 - Categoria: C/2 – Classe U – Consistenza: Mq. 107 – Superficie catastale: Mq. 112 – Rendita: €. 88,42 – Via Torino, 36 – Piano: T

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 4 - Categoria: A/3 – Classe U – Consistenza: vani 2,5 – Superficie catastale: Mq. 62 – Rendita: €. 55,52 – Via Torino, 36 – Piano: T

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 5 - Categoria: A/3 – Classe U – Consistenza: vani 6,5 – Superficie catastale: Mq. 168 – Rendita: €. 144,35 – Via Torino, 36 – Piano: T /1

Intestati a:

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] in Robella (AT) – C.F. [REDACTED]

Proprietà 1/1 – **Soggetto Esecutato**

Posizione debitoria IMU:

- Anno 2020= €. 179,00 al 09/07/2025 - insoluto
- Anno 2021= €. 179,00 al 09/07/2025 - insoluto
- Anno 2022= €. 179,00 al 09/07/2025 - insoluto
- Anno 2023= €. 179,00 al 09/07/2025 - insoluto
- Anno 2024= €. 179,00 al 09/07/2025 - insoluto
- Anno 2025= €. 179,00 al 09/07/2025 – insoluto

Stando a quanto sopra riportato, il debito complessivo ammonta ad €. 1.074,00 (diconsi euro mille-settanta-quattro/00), il tutto come da documentazione allegata alla mail del 09/07/2025 (**allegato**)

Posizione debitoria TARI:

- Anno 2020= €. 342,00 al 09/07/2025 - insoluto
- Anno 2021= €. 215,00 al 09/07/2025 - insoluto
- Anno 2022= €. =====
- Anno 2023= €. 200,00 al 09/07/2025 - insoluto
- Anno 2024= €. 212,60 al 09/07/2025 - insoluto
- Anno 2025= =====

Stando a quanto sopra riportato, il debito complessivo ammonta ad €. 969,60 (diconsi euro novecento-sessanta-nove/60) il tutto come da documentazione allegata alla mail del 09/07/2025
(allegato n. 27)

LOTTO DUE – Immobili individuati nel Gruppo B

Comune di Robella (AT):

Foglio 6 – Particella 136 – Categoria: Prato – Classe 1 – Consistenza: Mq. 1.330 – Reddito Dominicale:
€. 7,21 – Reddito Agrario: €. 6,18

Intestati a:

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] in Robella (AT) – C.F. [REDACTED] –
Proprietà 1/2 – **Soggetto Esecutato**

Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED] in Torino (TO) – C.F. [REDACTED] – Proprietà
1/2 – **Soggetto Esecutato**

Il bene sopra indicato non risulta gravato da spese fisse di gestione, come attestato nella mail del
09/07/2025 **(allegato n. 27)**

**TOTALE GENERALE SPESE INSOLUTE = €. 1.074,00 + €. 969,60 = €. 2.043,60 (diconsi euro due-mila-
quaranta-tre/60)**

15. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI RIFERITI AI SINGOLI LOTTI DI VENDITA

A seguito di indagine effettuata in loco, e di indagine conoscitiva del mercato immobiliare delle varie zone, anche facendo riferimento alle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (2° Semestre 2024) riferite al Comune di Robella (AT), pubblicate dall’Agenzia del Territorio; considerata l’ubicazione dell’area, viste le caratteristiche costruttive dell’immobile descritto e le caratteristiche Geomorfologiche dei terreni circostanti che compongono la proprietà oggetto della presente relazione di perizia redatta a supporto di Procedura Esecutiva, si precisa quanto segue:

LOTTO UNO – Immobili individuati nel Gruppo A

LOTTO UNICO:

Proprietà sita nel Comune di Robella (AT) – Via Torino n. 36

Nello specifico trattasi di fabbricato residenziale composto da due unità disposte sui due piani.

L’unità affaccia esclusivamente su area di pertinenza.

L’immobile sopra indicato, sito nel Comune di Robella (AT), Via Torino n. 36, risulta individuato sulla cartografia del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (**allegato n. 9**) come ubicato in “Area per attività produttive e terziarie” facente riferimento all’Art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione – “Aree per attività produttive (artigianali) e terziarie, di riordino e completamento da attrezzare” (Ap1- Ap2/a – Ap2/c) (**allegato n. 10**) individuata con la sigla Ap2 C/3 .

Le modalità di attuazione e gli indici edilizi risultano specificati nell’allegata Tabella 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (**allegato n. 24**)

A fronte di quanto sopra esposto il C.T.U. può stilare la propria ipotesi di stima: tenendo conto di quanto espresso al precedente punto 8 relativo alla mancata conformità degli immobili all’autorizzazione o concessioni amministrative.

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: ASTI

Comune: ROBELLA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Codice di zona: C4 – Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili – **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/Mq.		Sup. L/N	Valori locazione €/Mq. X mese		Sup.L/N
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	410	610	L	1,6	2,0	L
Ville e Villini	NORMALE	485	670	L	1,6	1,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/Mq. riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

LOTTO UNO – Immobili individuati nel Gruppo A

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 3 - Categoria: C/2 – Classe U – Consistenza: Mq. 107 – Superficie catastale: Mq. 112 – Rendita: €. 88,42 – Via Torino, 36 – Piano: T

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 4 - Categoria: A/3 – Classe U – Consistenza: vani 2,5 – Superficie catastale: Mq. 62 – Rendita: €. 55,52 – Via Torino, 36 – Piano: T

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 5 - Categoria: A/3 – Classe U – Consistenza: vani 6,5 – Superficie catastale: Mq. 168 – Rendita: €. 144,35 – Via Torino, 36 – Piano: T /1

Fabbricato residenziale composto da n. 2 unità comprensivo di locale di sgombero	Mq. 265,82
Portico destinato al ricovero dei mezzi agricoli	Mq. 112,92

Tipologia	Sup. commerciale	€/Mq.	Totale
Fabbricato residenziale composto da n. 2 unità comprensivo di locale di sgombero	Mq. 265,82	€. 485,00	€. 128.922,70

Portico destinato al ricovero dei mezzi agricoli	Mq. 112,92	€. 200,00	€. 22.584,00
TOTALE GENERALE	€. 151.506,70		

Occorre ulteriormente specificare che dalla sommatoria del valore dell'unità residenziale è necessario dedurre l'ammontare relativo alla redazione di pratica edilizia in sanatoria, necessaria al fine di regolarizzare tutte le difformità edilizie evidenziate, il cui importo risulta essere stimato in circa €. **€. 30.570,00 comprensiva delle demolizioni dei fabbricati non sanabili (diconsi euro trentamila-cinquecento-settanta/00) + IVA (22%) + quota parte Contributo Inarcassa (4%)** come indicato al precedente punto 8, e ulteriormente detrarre l'importo di **€. 2.043,60 (diconsi euro due-mila-quaranta-tre/60)** quale posizione debitoria riguardante le spese fisse di gestione e manutenzione come indicato al precedente punto 14.

<i>TOTALE GENERALE</i>	<i>€. 151.506,70</i>
<i>QUOTA IN DEDUZIONE come indicata al precedente PUNTO 8</i>	<i>€. 30.570,00</i>
<i>QUOTA IN DEDUZIONE come indicata al precedente PUNTO 14</i>	<i>€. 2.043,60</i>
<i>VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA</i>	<i>€. 118.893,10</i>
Deduzione del 10 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	- €. 11.889,31
<i>VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA</i>	<i>€. 107.003,79</i>
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA ARROTONDATO = €. 107.000,00 (diconsi euro cento-sette-mila/00)	

Di cui:

1/1 quota di proprietà del Sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] in Robella (AT) – C.F. [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà 1/2 – **Soggetto Esecutato**

- tenuto conto delle decurtazioni illustrate al successivo PUNTO 15-

LOTTO DUE – Immobili individuati nel Gruppo B

Foglio 13 – Particella 136 – Categoria: Prato – Classe 1 – Consistenza: Mq. 1.330 – Reddito Dominicale: €. 7,21 – Reddito Agrario: €. 6,18

Il bene sopra indicato risulta individuato sulla cartografia del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (**allegato n. 9**) e classificato con la sigla Ap2/C3 – “Area di riordino e completamento per attività produttive e terziario” e Ap2/C5 – “Area di riordino e completamento per attività produttive e terziario e viabilità” – classificazione geologica in parte in aree di pericolosità molto elevata (Aree EE), in aree a pericolosità moderata (Aree Em), in Classe IIb1, in classe IIIa1 e in Classe IIIb2, il tutto come si evince dall’allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Robella (AT), in data 14/07/2025 (**allegato n. 19**)

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Asti - (allegato n. 28)**Valori agricoli medi della Provincia****Risultato interrogazione: Anno 2023****Provincia:** Asti**Regione Agraria:** n. 1**Comune:** Robella

Colture	Valore Agricolo (Euro/HA)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia
Prato	12483	SI	SI

Per cui, sulla base di quanto sopra esposto, si deduce quanto segue:

Colture	Superficie	Valore/Mq.	Totale
Prato	Mq. 1.330	€. 1,2483	€. 1.660,239

E pertanto, si determina il seguente valore:

TOTALE GENERALE	€. 1.660,239
QUOTA IN DEDUZIONE del 10% per canone di locazione in essere come indicata al precedente	- €. 166,0239

PUNTO 11	
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA	€. 1.494,2151
Deduzione del 10 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	- €. 149,42151
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA	€. 1.344,79
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA ARROTONDATO = €. 1.340,00	
(diconsi euro mille-trecento-quaranta/00)	

Di cui:

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] in Robella (AT) – C.F. [REDACTED]

Proprietà 1/2 – **Soggetto Esecutato - €. 670,00 (diconsi euro seicento-settanta/00)**

Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED] in Torino (TO) – C.F. [REDACTED] - Proprietà

1/2 – **Soggetto Esecutato - €. 670,00 (diconsi euro seicento-settanta/00)**

Tabella di Sintesi:

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA – LOTTO 1:	€. 107.000,00
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA – LOTTO 2:	€. 1.340,00

In considerazione del fatto che la Procedura Esecutiva riguarda beni appartenenti a soggetti privati, il C.T.U. può attestare che il decreto di trasferimento degli immobili non sarà gravato da Iva, ma bensì da imposta di registro, ipotecaria e catastale, come sancito dall'Art. del D.L. 12 Settembre 2013 n. 104, le cui disposizioni hanno valore con decorrenza dal 1° Gennaio 2014.



17. VERIFICA DELL'APPARTENENZA DELL'IMMOBILE AD UNA DELLE CATEGORIE DI CUI ALL'ART. 3 COMMA TERZO – LETTERE a, b, c, DEL D. Lgs 192/2005 COME MODIFICATO DALL'ART. 1 del D.Lgs 26/11/2006 – LETTERE d, e, f,

Il C.T.U. può attestare che l'immobile oggetto di trattazione della presente Procedura Esecutiva, **non** rientra nelle categorie di cui all'Art. 3 – comma terzo – lettere a,b,c, del D.Lgs 192/2005 come modificato dall'Art. 1 del D. Lgs 26/11/2006 lettere d,e,f, e pertanto è soggetto alla redazione e presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici che è stata redatta dall'Arch. Roberta Comoglio, avente studio in Bra (CN), Via Vittorio Emanuele II n. 207 – iscritta all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Piemonte al n. 104547.

Comune di Robella (AT)

LOTTO UNO – Immobili individuati nel Gruppo A

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 4 - Categoria: A/3 – Classe U – Consistenza: vani 2,5 – Superficie catastale: Mq. 62 – Rendita: €. 55,52 – Via Torino, 36 – Piano: T

Attestato di prestazione energetica degli Edifici –

Codice Identificativo 2025 – 104547 – 0004

Valido fino al 31/12/2026

(allegato n. 29)

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 5 - Categoria: A/3 – Classe U – Consistenza: vani 6,5 – Superficie catastale: Mq. 168 – Rendita: €. 144,35 – Via Torino, 36 – Piano: T /1

Attestato di prestazione energetica degli Edifici –

Codice Identificativo 2025 – 104547 – 0005

Valido fino al 31/12/2026

(allegato n. 30)

In merito all'incarico affidato dall'Ill.mo G.E. al Tecnico Incaricato, lo stesso, ha provveduto a redigere la presente relazione di perizia, rispondendo ad ogni punto del quesito, così come demandato dall'Ill.mo G.E., per il quale si rimane a disposizione per ogni eventuale precisazione e chiarimento.

Bra, 7 Settembre 2025



Lo scrivente C.T.U.

Dott. Arch. Roberta Comoglio



1. Copia del verbale di sopralluogo effettuato presso l'immobile in data 17 Giugno 2025.
2. Copia della mail del 4 Luglio 2025 contenente informazioni centrale termica, inviata dal C.T.U. alla Sig.ra BERGOGLIO Emanuela e relativa risposta.
3. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti – Elenco delle Formalità alla data del 16/06/2025 riferita all'immobile residenziale.
4. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti – Elenco delle Formalità alla data del 16/06/2025 riferita al lotto di terreno.
5. Copia della Certificazione Notarile allegata al fascicolo di Procedura.
6. Copia del titolo di proprietà.
7. Copia delle visure catastali all'atto di inizio delle operazioni peritali – 04/07/2025 riferite all'immobile residenziale
8. Copia delle visure catastali all'atto di inizio delle operazioni peritali – 04/07/2025 riferite al lotto di terreno.
9. Copia dell'estratto della cartografia di Piano Regolatore Generale Comunale vigente nel Comune di Robella (AT).
10. Copia dell'Art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano regolatore Generale Comunale vigente nel Comune di Robella (AT).
11. Copia della Pratica Edilizia n. 1560 del 16/12/1979.
12. Copia dell'Autorizzazione n. 1560/1979 del 17/06/1980.
13. Copia della Concessione Edilizia n. 24 – Protocollo n. 12839.
14. Copia della Concessione Edilizia n. 24 del 18/08/1988.

15. Copia dell'Autorizzazione n. 752 del 11/07/1983.

16. Copia della Pratica Edilizia n. 34/2009 del 01/07/2009.

17. Copia dell'estratto di mappa catastale.

18. Copia dell'Attestazione dell'Agenzia delle Entrate del 18 Giugno 2025 – esistenza contratti di locazione.

19. Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Robella in data 14/07/2025.

20. Copia del Certificato di Residenza e Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Robella in data 26 Giugno 2025.

21. Copia della mail inviata dalla Sig.ra [REDACTED] al C.T.U. in data 4 Luglio 2025.

22. Copia dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio reperito presso il Comune di Serralunga di Crea.

23. Copia della Denuncia di Variazione Catastale del 08/09/2025.

24. Copia della Tabella 9 – allegata alle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Robella.

25. Copia della richiesta di accesso a documenti amministrativi del 16 Giugno 2025.

26. Copia della mail trasmessa dal C.T.U. all'Agenzia delle Entrate di Asti in data 13 Giugno 2025 al fine di effettuare verifiche circa l'esistenza di contratti di locazione.

27. Copia dell'attestazione rilasciata dall'Ufficio tributi del Comune di Robella in data 09/07/2025.

28. Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Asti – valori agricoli medi della Provincia – annualità 2023.

29. Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica immobili – relativo al Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 4.

30. Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica immobili – relativo al Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 5.

31. Relazione fotografica degli immobili – Lotto 1.

32. Relazione fotografica degli immobili – Lotto 2.

33. Relazione fotografica degli immobili – Lotto 1 - esclusi dati sensibili.

34. Relazione fotografica degli immobili – Lotto 2 - esclusi dati sensibili.

35. Descrizione dettagliata dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento – Lotto 1.

36. Descrizione dettagliata dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento – Lotto 2.

37. Descrizione dettagliata dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento – Lotto 1 - esclusi dati sensibili.

38. Descrizione dettagliata dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento – Lotto 2 - esclusi dati sensibili.

39. Copia di relazione di perizia – no dati sensibili.

40. Copia delle ricevute di trasmissione di bozza di relazione alle parti.

Bra, 7 Settembre 2025

Lo scrivente C.T.U.

Dott. Arch. Roberta Comoglio

ASTE
GIUDIZIARIE®

Roberta Comoglio

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E COASPIRATORI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO

- 1006 -
ARCHITETTO
ROBERTA COMOGLIO