TRIBUNALE ORDINARIO DI A S T I

–––===*===–––

Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 230/2023

CREDITORE PROCEDENTE

… *omissis* …

DEBITORE

… *omissis* …

CUSTODE

… *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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

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

… omissis …

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 presso l'immobile soggetto a pignoramento immobiliare (vedere processo verbale apertura operazioni di Consulenza Tecnica d'Ufficio ALLEGATO N.1.1).

---===*===---

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

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;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

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 procedente.

Agli atti della procedura risulta acquisita la *"CERTIFICAZIONE NOTARILE"*, fascicolata con l'ALLEGATO N. 2.1, che di seguito viene riportata, dalla quale è possibile riscontrare:

- la *descrizione degli "immobili oggetto del pignoramento"*,
- la cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza,
- e le formalità pregiudizievoli alla data del 22/12/2023 (data indicata nella certificazione notarile datata 10 gennaio 2024 riportata nelle pagine che seguono):

… omissis …

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

a carico degli immobili pignorati oggetto d'indagine **attualmente** censiti come segue (vedere visure - ALLEGATI N.7.1, 7.2, 8.1 e 8.2):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

LOTTO 1

PORZIONE DI FABBRICATO URBANO AD USO CIVILE ABITAZIONE DI TIPO BIFAMIGLIARE SITO NEL COMUNE DI BRA (CN), STRADA FALCHETTO N.82

Il presente LOTTO 1 è composto da una porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione di tipo bifamigliare e da un'area urbana di mq catastali 62 siti nel Comune di Bra (CN), Strada Falchetto n.82 censiti come segue:

Catasto Fabbricati Comune di BRA

Foglio 38 particella 108 Sub.59, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), classe 2, di vani 9, (superficie catastale 317 mq escluse aree scoperte 281 mq) rendita di Euro 697,22, indirizzo: Strada Falchetto n.82, piano T-1 (derivante dalla soppressione dei subalterni 32, 36, 37 e 40, come da VARIAZIONE del 24/02/2025 Pratica n. CN0024415 in atti dal 26/02/2025 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 24415.1/2025)

coerenze:

Strada Falchetto, unità immobiliare N.335 Sub.8, particella N.335, particella N.110, unità immobiliari N.108 Subb. 39, 31, 38 del foglio 38 del Comune di BRA, salvo altri o variati.

Foglio 38 particella 335 Sub.8, cat. F1 (area urbana) di mq 62, indirizzo: Strada Falchetto n.82, piano T.

coerenze:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

Strada Falchetto, particella N.162, particella N.335, unità immobiliare N.108 Sub. 59 del foglio 38 del Comune di BRA, salvo altri o variati.

Il suddetto compendio immobiliare è individuato in mappa al Catasto Terreni Comune di BRA Foglio 38 particella N.108**parte** e N.335**parte** catastalmente censito come segue:

Catasto Terreni Comune di BRA

Foglio 38 particella 108 ente urbano superficie are 11 e centiare 04;

Foglio 38 particella 335 ente urbano superficie are 13 e centiare 36.

Le suddette unità immobiliare risultano intestate a:

1 **XXX Xxx** nato a Xxx c.f.: XXX proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX XXX,

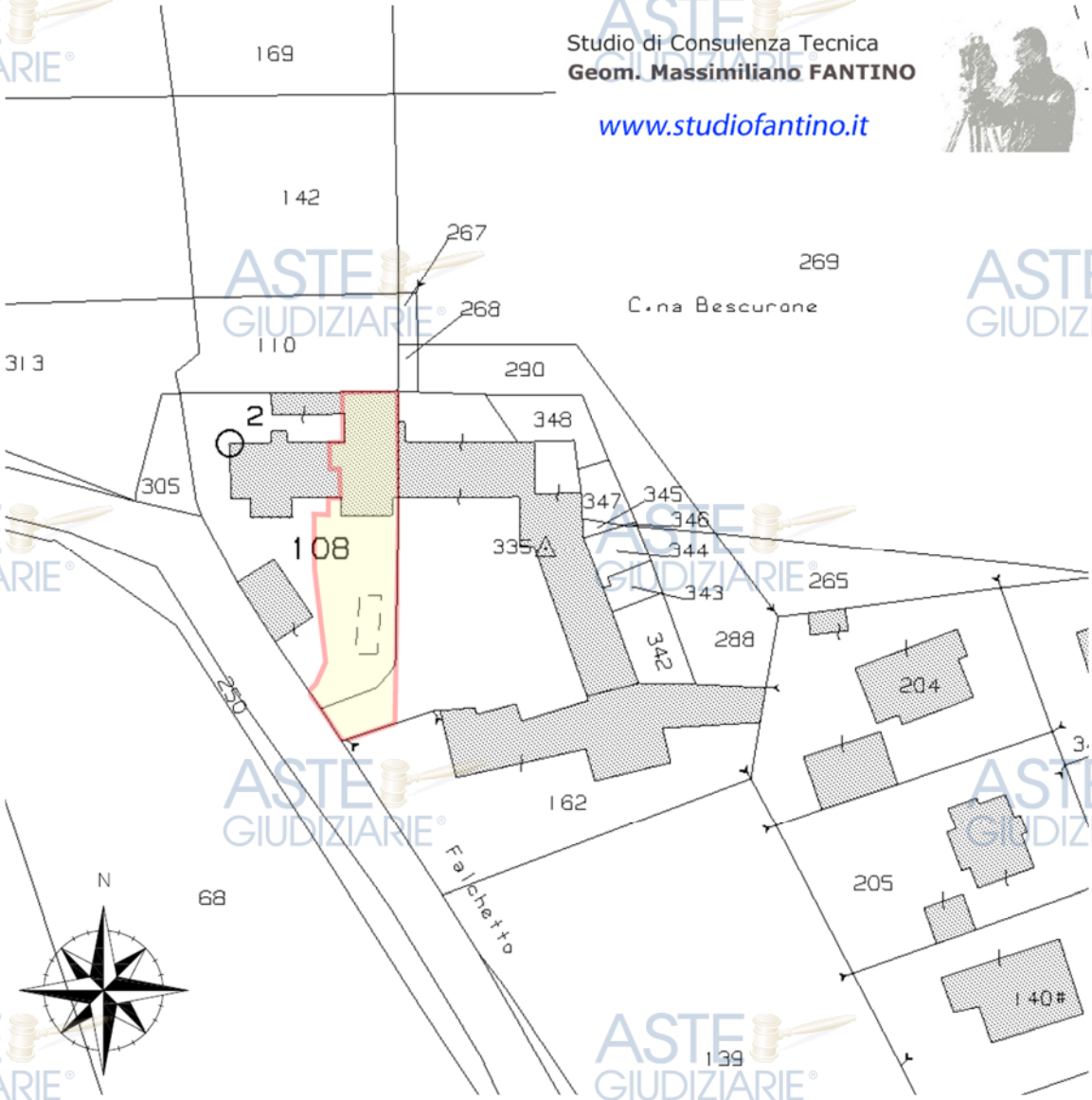
2 **XXX Xxx** nata a Xxx c.f.: XXX proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX XXX.

---===*===---

Di seguito lo stralcio dell'estratto di mappa dei suddetti immobili fascicolati anche con l'ALLEGATO N.4:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3



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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cuneo – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba risultano le formalità che qui si elencano e per le quali si rimanda alla certificazione ipotecaria ALLEGATO N. 2.1:

- **ipoteca volontaria** iscritta in data **06/10/2006 ai nn. 9142/1695** nascente da atto di mutuo fondiario a rogito Notaio Franco OCLEPPO con sede in Bra del 27/09/2006 numero di repertorio 14642/3730;

- **ipoteca giudiziale** iscritta in data **22/12/2016 ai nn. 9745/1381** nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Asti in data 05/12/2016 numero di repertorio 13471;

- **ipoteca giudiziale** iscritta in data **14/06/2017 ai nn. 4949/650** nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Asti in data 14/11/2016 numero di repertorio 4036;

- **trascrizione in data 22/12/2023 ai nn. 10308/8115** nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Asti in data 13/12/2023 numero di repertorio 4766

Dagli accertamenti ipotecari effettuati dal 22-12-2023 (data di trascrizione del pignoramento) sino alla data del 21-03-2025 contro XXX Xxx e XXX Xxx, non si sono rilevate ulteriori formalità pregiudizievoli (vedere visure ipotecarie - ALLEGATO N. 8.3 e 8.4):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la corretta identificazione delle unità immobiliari:

sono state redatte le planimetrie di rilievo, fascicolate con gli ALLEGATI NN.13.1, 13.2 e 14.1, sono stati reperiti la planimetria catastale e l'elaborato planimetrico aggiornati dallo scrivente C.T.U., fascicolati con gli ALLEGATI NN.6 e 10.2;

sono stati acquisiti l'estratto della mappa del Catasto Terreni, fascicolato con l'ALLEGATO N.4 e le elaborazioni GIS (mappa + foto satellitare), fascicolata con l'ALLEGATO N.5, con l'evidenziazione dei medesimi immobili.

PROVENIENZE

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

3.2 - vendita rogito Not. Franco OCLEPPO del 27-09-2006 Rep.14641 (con il quale XXX Xxx e XXX Xxx hanno acquistato dalla signora Xxx gli immobili siti in Comune di Bra, Strada Falchetto n. 82, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 38 Particella 108 Subalterni 32, 40, 36, 37 - ora **subalterno 59** - e 45 - ora **particella 335 subalterno 8** -);

3.3 - compravendita rogito Not. Carlo MANERA del 09-02-1999 Rep.37188 (con il quale Xxx ha acquistato dalla società Xxx gli immobili siti in Comune di Bra, Strada Falchetto n. 82, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 38 Particella 108 Subalterni 4, 24, 28 e 29);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

3.4 - dichiarazione di successione del 05-12-1985 di Xxx

(nella quale è ricompreso, tra gli altri, il mappale sito nel Comune di Bra censito al Catasto Terreni al Foglio 38 Particella 108).

Nell'atto di provenienza a rogito Not. Franco OCLEPPO del 27-09-2006 Rep.14641, vengono richiamate le clausole, patti e condizioni contenuti negli atti a rogito Not. Carlo MANERA del 09-02-1999 Rep.37188 (ALLEGATO N. 3.3) ed a rogito Not. Gianangelo ROCCA del 09-12-2004 Rep.108559 (ALLEGATO N. 3.5).

In particolare, in quest'ultimo, che ha per oggetto la compravendita della porzione di fabbricato confinante a quella oggetto della presente relazione, insistente anch'essa sul mappale 108, viene specificato che *"…le spese di manutenzione dei servizi comuni alla porzione di fabbricato qui compravenduta ed a quella di residua proprietà della parte venditrice, quali fognature e bombolone, saranno sostenute in parti uguali tra la parte compratrice e la parte venditrice;*

- l'antenna TV attualmente esistente potrà essere utilizzata gratuitamente dalla parte compratrice, ma rimarrà di proprietà esclusiva della parte venditrice."

---===*===---

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

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

PORZIONE DI FABBRICATO URBANO AD USO CIVILE ABITAZIONE DI TIPO BIFAMIGLIARE

SITO NEL COMUNE DI BRA (CN), STRADA FALCHETTO N.82

Il presente LOTTO 1 è composto da una porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione di tipo bifamigliare e da un'area urbana di mq catastali 62 siti nel Comune di Bra (CN), Strada Falchetto n.82 censiti come segue:

Catasto Fabbricati Comune di BRA

Foglio 38 particella 108 Sub.59, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), classe 2, di vani 9, (superficie catastale 317 mq escluse aree scoperte 281 mq) rendita di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

Euro 697,22, indirizzo: Strada Falchetto n.82, piano T-1 (derivante dalla soppressione dei subalterni 32, 36, 37 e 40, come da VARIAZIONE del 24/02/2025 Pratica n. CN0024415 in atti dal 26/02/2025 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 24415.1/2025)

coerenze:

Strada Falchetto, unità immobiliare N.335 Sub.8, particella N.335, particella N.110, unità immobiliari N.108 Subb. 39, 31, 38 del foglio 38 del Comune di BRA, salvo altri o variati.

Foglio 38 particella 335 Sub.8, cat. F1 (area urbana) di mq 62, indirizzo: Strada Falchetto n.82, piano T.

coerenze:

Strada Falchetto, particella N.162, particella N.335, unità immobiliare N.108 Sub. 59 del foglio 38 del Comune di BRA, salvo altri o variati.

Il suddetto compendio immobiliare è individuato in mappa al Catasto Terreni Comune di BRA Foglio 38 particella N.108**parte** e N.335**parte** catastalmente censito come segue:

Catasto Terreni Comune di BRA

Foglio 38 particella 108 ente urbano superficie are 11 e centiare 04;

Foglio 38 particella 335 ente urbano superficie are 13 e centiare 36.

Le suddette unità immobiliare risultano intestate a:

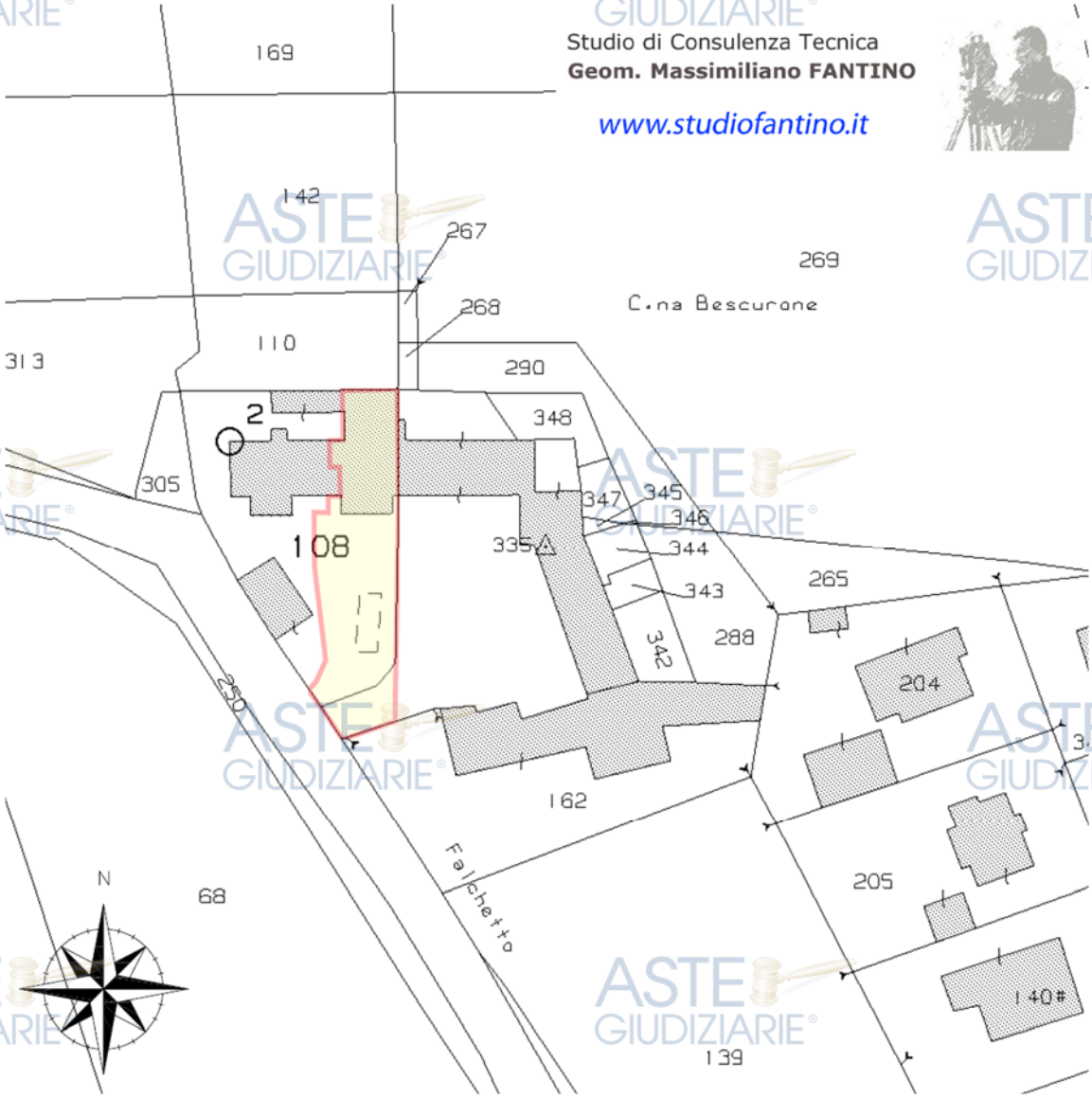
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

1 **XXX Xxx** nato a Xxx c.f.: XXX proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX XXX,

2 **XXX Xxx** nata a Xxx c.f.: XXX proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX XXX.

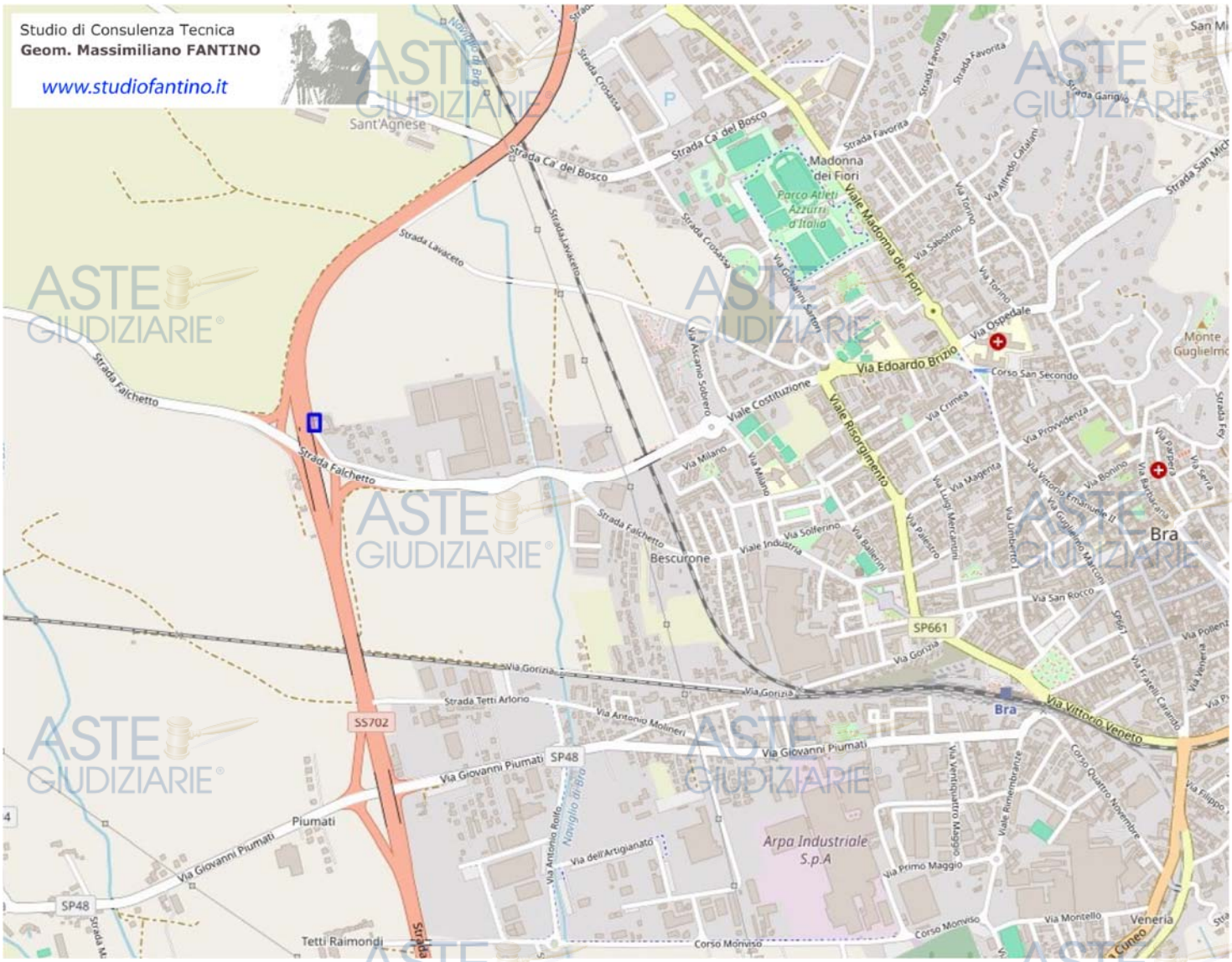
Di seguito lo stralcio dell'estratto di mappa del suddetto immobile fascicolato anche con l'ALLEGATO N.4:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

Di seguito si riporta la cartografia Open Street Map fascicolata anche con l'elaborazione da GIS mappa + foto satellitare (vedere ALLEGATO N.5):



Di seguito si riportano alcune riprese fotografiche del compendio immobiliare oggetto di pignoramento sito nel Comune di Bra (CN), Strada Falchetto n.82:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

Di seguito si riportano l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale fascicolati con gli ALLEGATI NN.6 e 10.2:

Data: 05/03/2025 - n. T583139 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Fantino Massimiliano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Asti N. 00933

Agenzia delle En ALLEGATO N. 6
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cuneo

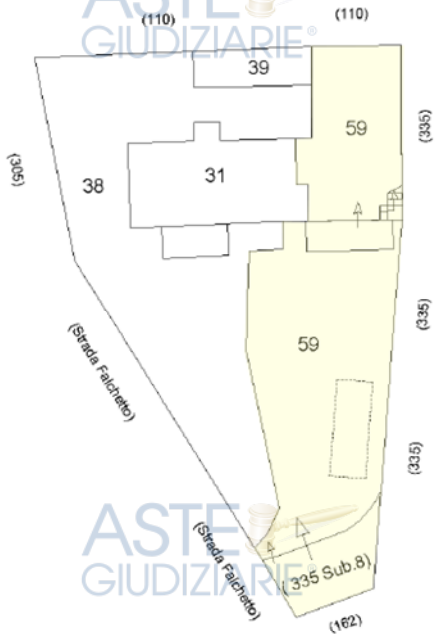
Comune di Bra
Sezione: Foglio: 38 Particella: 108

Protocollo n. CN0024415 del 24/02/2025
Tipo Mappale n. 22904 del 20/02/2025

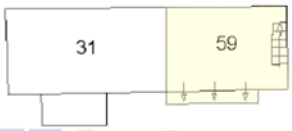
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

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

PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 05/03/2025 - n. T583139 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

© Studio Tecnico Geom. Massimiliano FANTINO - tel. 0141-35.12.49 - http://www.studiofantino.it

Pagina 1 di 3

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/03/2025 - Comune di BRA(BI11) - < Foglio 38 Particella 108 >

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Compilata da:
Fantino Massimiliano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Asti
N. 00933

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 38
Particella: 108
Subalterno: 59

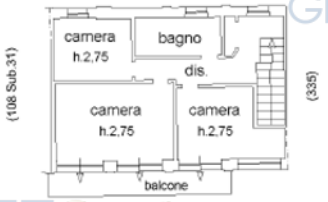
Dichiarazione protocollo n. del
Comune di Bra civ. 82
Strada Falchetto

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Cuneo

Planimetria
Scala 1: 200
Scheda n. 1

PIANO TERRENO

PIANO PRIMO

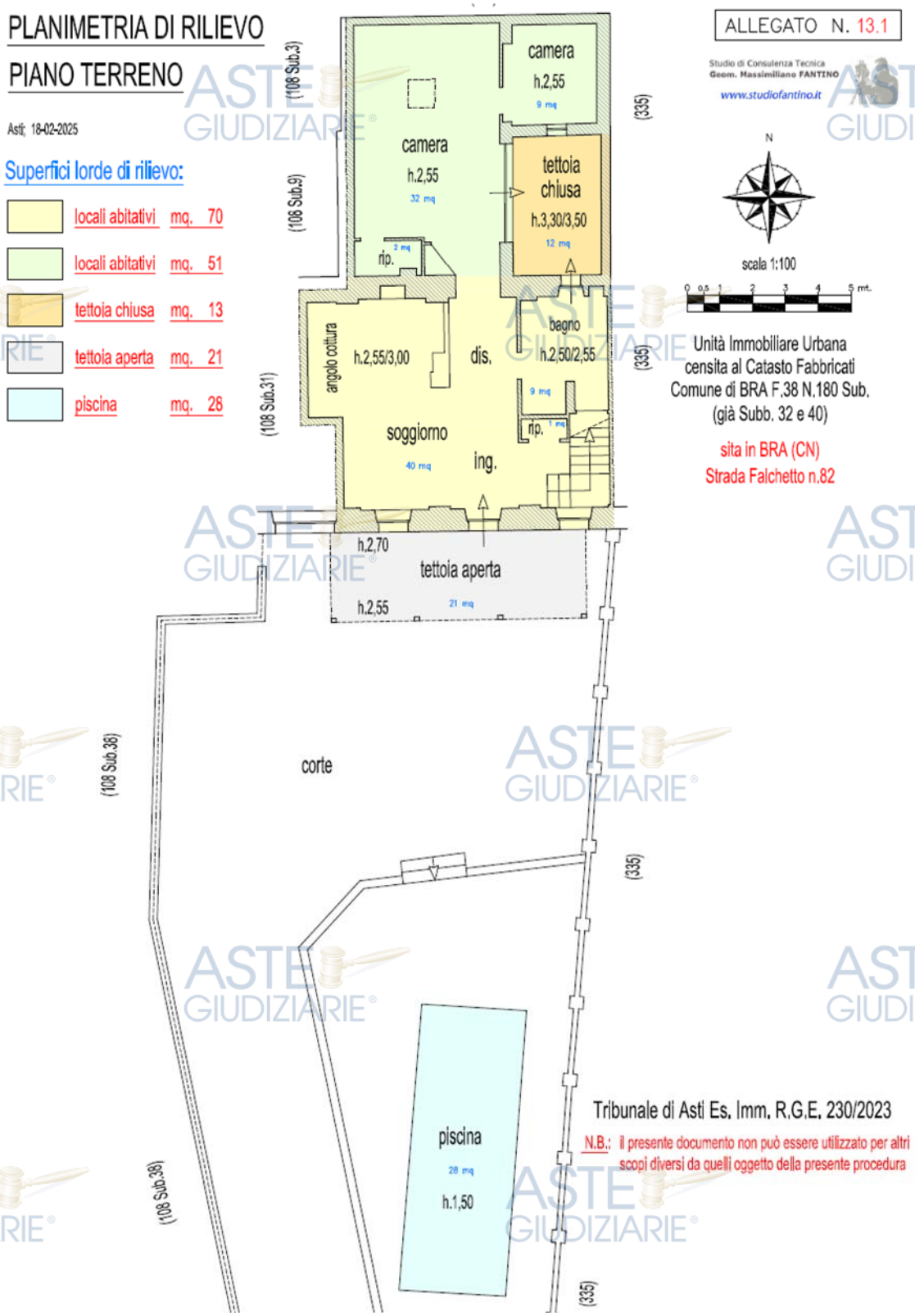


© Studio Tecnico Geom. Massimiliano FANTINO - tel. 0141-35.12.49 - http://www.studiofantino.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

Di seguito si riportano le planimetrie di rilievo delle unità immobiliari formanti il **LOTTO 1** fascicolate con gli ALLEGATI N.13.1, 13.2 e 14.1:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

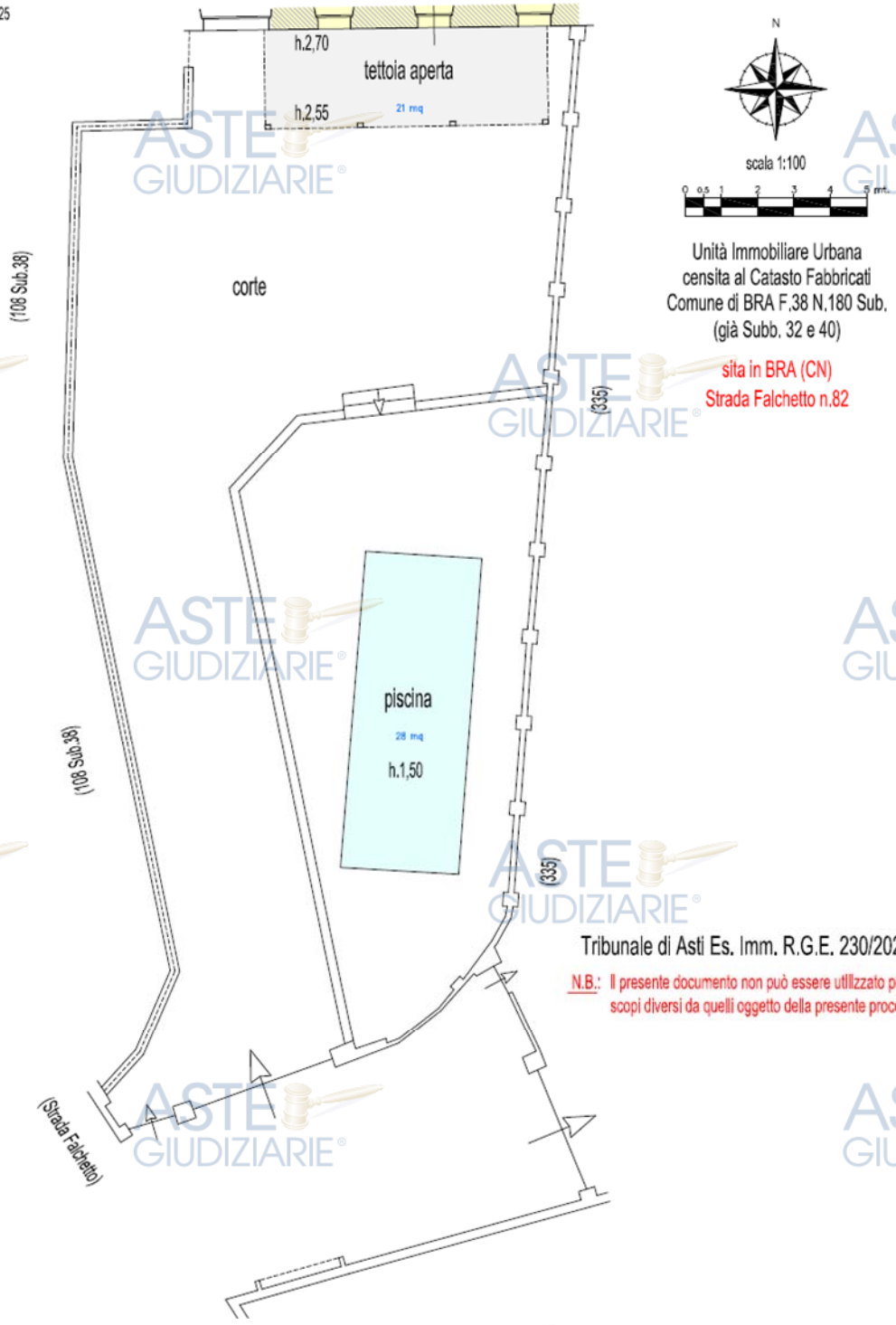
Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

PLANIMETRIA DI RILIEVO
PIANO TERRENO

ALLEGATO N. 13.2

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

Asti; 18-02-2025



N

scala 1:100

0 0,5 1 2 3 4 5 mt.

Unità Immobiliare Urbana
censita al Catasto Fabbricati
Comune di BRA F.38 N.180 Sub.
(già Subb. 32 e 40)

sita in BRA (CN)
Strada Falchetto n.82

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 230/2023

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

PLANIMETRIA DI RILIEVO

PIANO PRIMO

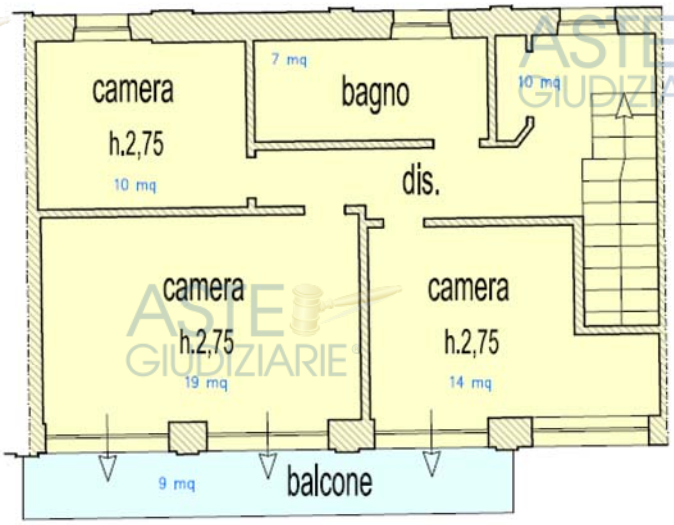
ALLEGATO N. 14.1

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

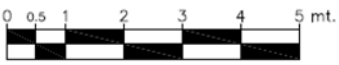
Asti; 18-02-2025

Superfici lorde di rilievo:

	locali abitativi	mq. 82
	balcone	mq. 9



scala 1:100



Unità Immobiliare Urbana
censita al Catasto Fabbricati
Comune di BRA F.38 N.180 Sub.
(già Subb. 32 e 40)

sita in BRA (CN)
Strada Falchetto n.82

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 230/2023

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

Di seguito si riportano alcune riprese delle unità immobiliari formanti il **LOTTO 1** (vedere anche l'ALLEGATI N.22):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

Il **LOTTO 1,** composto da una porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione di tipo bifamigliare e da un'area urbana di mq catastali 62, è comodamente accessibile dalla Strada Falchetto n.82 e si eleva a due piani fuori terra (piano terreno e primo) collegati mediante scala interna.

Le caratteristiche sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta con l'ALLEGATO N.22 e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, visionabile consultando le planimetrie di rilievo del fabbricato fascicolate anche con gli ALLEGATI N.13.1, 13.2 e 14.1 e con le figure riportate nelle pagine che precedono.

Nello specifico, le caratteristiche interne ed esterne sono:

L'esecutato, durante l'inizio delle operazioni peritali ha dichiarato (vedere processo verbale 14-02-2025 apertura operazioni di Consulenza Tecnica ALLEGATO N.1.1):

"Io sottoscritto, Xxx XXX, … DICHIARO …
con riferimento agli immobili siti in Bra (CN) Strada Falchetto n.82, oggetto di pignoramento:

- *la piscina al momento dell'acquisto era già presente e non ho idea se sia regolare dal punto di vista urbanistico,*
- *l'appartamento ad uso residenziale è dotato di allacciamento alla rete idrica, gas GPL con bombolone che si trova nel cortile del vicino (Sig. Xxx). Detto impianto è dotato di due contatori sempre internamente alla proprietà del vicino. Inoltre, l'appartamento è allacciato alla rete elettrica ed è dotato di sistema di smaltimento delle acque reflue degli scarichi a mezzo di allacciamento alla fognatura pubblica;*
- *evidenzio che la parte posteriore del fabbricato al piano terreno, rispetto*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

alla situazione autorizzata dal Comune di Brà, è stata modificata realizzato opere non sanabili che dovranno essere oggetto di ripristino. Anche la distribuzione interna è stata modificata;

- *non ho a disposizione le certificazioni degli impianti inquanto era già presenti all'acquisto dell'immobile.*

Gli ambienti abitativi sono riscaldati tramite termosifoni alimentati da acqua calda riscaldata da caldaia alimentata a gas GPL sita nel cortiletto esterno. Inoltre, per il riscaldamento si provvede anche con stufa a pellet dotata di canalizzazioni presenti solo al piano terreno. Segnalo che l'impianto di riscaldamento, che è a zone (zona piano terreno e zona piano primo), ha dei problemi che causano perdite d'acqua dall'impianto al piano primo.

… omissis …

Si precisa che ad integrazione alle dichiarazioni rilasciate dall'esecutato, si segnala che:

- l'antifurto presente non è funzionante,
- l'impianto di climatizzazione presente al piano primo non è funzionante,
- il tetto necessita di manutenzioni ordinarie (ripassatura),
- il bagno posto al piano terreno presenta muffe e fenomeni di condensa,
- il tetto piano della zona posteriore del piano terreno, impermeabilizzato con guaina, e il lucernaio presentano infiltrazioni.

I rapporti aeroilluminanti non risultano adeguati.

In alcuni punti degli ambienti sono presenti segni di infiltrazioni d'acqua e fenomeni di condensa.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di ottima fattura, così come i bagni, che presentano anche rivestimenti in ceramica. I serramenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

esterni sono in legno con vetri doppi, così come la porta d'ingresso. Gli ambienti risultano decorosi.

Come riscontrabile dalle riprese fotografiche aeree effettuate dall'esponente esperto estimatore, la vicinanza di strade ad alto scorrimento genera rumore ambientale.

Le superfici interne (calpestabili) delle unità immobiliari formanti il **LOTTO 1** risultano dalle planimetrie di rilievo del fabbricato fascicolate anche con gli ALLEGATI N.13.1, 13.2 e 14.1:

Abitazione piano terreno (F.38 N.108 Sub.59):

- ✓ camera: mq 32;
- ✓ camera: mq 9;
- ✓ tettoia chiusa: mq 12;
- ✓ rip.: mq 2;
- ✓ ang. cottura-soggiorno-ing.-disimpegno: mq 40;
- ✓ bagno: mq 9;
- ✓ rip.: mq 1;
- ✓ tettoia: mq 21;
- ✓ piscina: mq 28.

Abitazione piano primo (F.38 N.108 Sub.59):

- ✓ camera: mq 10;
- ✓ camera: mq 19;
- ✓ camera: mq 14;
- ✓ disimpegno: mq 10;
- ✓ bagno: mq 7;
- ✓ balcone: mq 9;

Area urbana (F.38 N.335 Sub.8):

- ✓ area urbana – superficie catastale: mq 62.

---===*===---

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

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 svolte presso il Comune di Bra, Ufficio Stato Civile (vedi ALLEGATO N.18), è emerso che nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio richiesto **non sono presenti annotazioni, in quanto gli sposi avevano optato per il regime di comunione dei beni.**

---===*===---

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

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 del compendio immobiliare pignorato per intero (vedere atto di pignoramento ALLEGATO N. 2.2).

———===*===———

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

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 delle planimetrie catastali del compendio immobiliare oggetto d'indagine ed aggiornare la mappa catastale.

Le pratiche di aggiornamento catastale sono state fascicolate con gli ALLEGATI NN. 9 e 10.1.

Per l'aggiornamento della mappa catastale del fabbricato è stato necessario effettuare un rilievo topografico con sistema satellitare GNSS base-rover di ultima generazione - Trimble R12i e Trimble TSC7 - con tecnologia ProPoint in grado di misurare in condizioni difficili (vedere foto che segue).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

———===*===———

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

SETTIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

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

RISPOSTA AL SETTIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

Dalle verifiche effettuate sul portale del Comune di BRA (AT) in merito al PRGC, è emerso che il compendio immobiliare pignorato in mappa Catasto Terreni Comune di BRA F.38 N.108 sito in BRA (CN) Strada Falchetto n.82 presenta i seguenti vincoli e classificazioni (vedere ALLEGATO N.11 - indagini di PRGC):

- **Cartografia catastale**
  - **Terreni**
    - BRA Foglio 38 Num. 108

      Sup. catastale mq. 1104
  - **Fabbricati**
    - Foglio 38 Num. 108
- **Strumenti urbanistici**
  - **Variante Parziale 9**
    - **Destinazioni urbanistiche**
      - Tessuto urbano con tipologia edilizia isolata in pianura (case singole mono-bifamiliari, con giardino di pertinenza) - T6/p - Art.30

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

- **Vincoli**
  - PIANURA - Paesaggio agrario della pianura irrigua
  - R.STR - Fasce di rispetto stradali - Art.60
    - 0,3 - Indice fondiario delle aree consolidate 0,3 (valore valido solo per le zone residenziali ad edificazione consolidata)
- **Classi**
  - II-3p - Classe II-3p
- **Zonizzazione acustica**
  - ACUSTICA IV - Classe acustica IV: Aree di intensa attività umana

Il compendio immobiliare pignorato in mappa Catasto Terreni Comune di BRA F.38 N.335 sito in BRA (CN) Strada Falchetto n.82 presenta i seguenti vincoli e classificazioni (vedere ALLEGATO N.11 - indagini di PRGC):

- **Cartografia catastale**
  - **Terreni**
    - BRA Foglio 38 Num. 335

      Sup. catastale mq. 1336
  - **Fabbricati**
    - Foglio 38 Num. 335
- **Strumenti urbanistici**
  - **Variante Parziale 9**
    - **Destinazioni urbanistiche**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

- Aree destinate ad attività produttive di nuovo impianto - DI - Art.40
- Tessuto urbano con tipologia edilizia isolata in pianura (case singole mono-bifamiliari, con giardino di pertinenza) - T6/p - Art.30

- **Vincoli**
  - PIANURA - Paesaggio agrario della pianura irrigua
  - R.STR - Fasce di rispetto stradali - Art.60
  - SUE - Aree sottoposte ad attuazione mediante Strumento Urbanistico Esecutivo
    - 0,3 - Indice fondiario delle aree consolidate 0,3 (valore valido solo per le zone residenziali ad edificazione consolidata)
- **Classi**
  - II-3p - Classe II-3p
- **Zonizzazione acustica**
  - ACUSTICA IV - Classe acustica IV: Aree di intensa attività umana
  - ACUSTICA V - Classe acustica V: Aree prevalentemente industriali

———===*===———

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

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:

in risposta al presente punto, di seguito si riporta:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

SCHEDA DI SINTESI DELLE INDAGINI URBANISTICHE EDILIZIE – COMUNE DI BRA (CN)

compendio immobiliare sito nel Comune di BRA (CN) Strada Falchetto n.82

Dalle verifiche effettuate sul portale del Comune di BRA (AT) in merito al PRGC, è emerso che il compendio immobiliare pignorato in mappa Catasto Terreni Comune di BRA **F.38 N.108** sito in BRA (CN) Strada Falchetto n.82 presenta i seguenti vincoli e classificazioni (vedere ALLEGATO N.11 - indagini di PRGC):

- **Cartografia catastale**
  - **Terreni**
    - BRA Foglio 38 Num. 108

      Sup. catastale mq. 1104
  - **Fabbricati**
    - Foglio 38 Num. 108
- **Strumenti urbanistici**
  - **Variante Parziale 9**
    - **Destinazioni urbanistiche**
      - Tessuto urbano con tipologia edilizia isolata in pianura (case singole mono-bifamiliari, con giardino di pertinenza) - T6/p - Art.30
    - **Vincoli**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

- PIANURA - Paesaggio agrario della pianura irrigua
- R.STR - Fasce di rispetto stradali - Art.60
  - 0,3 - Indice fondiario delle aree consolidate 0,3 (valore valido solo per le zone residenziali ad edificazione consolidata)

- **Classi**
  - II-3p - Classe II-3p
- **Zonizzazione acustica**
  - ACUSTICA IV - Classe acustica IV: Aree di intensa attività umana

Il compendio immobiliare pignorato in mappa Catasto Terreni Comune di BRA **F.38 N.335** sito in BRA (CN) Strada Falchetto n.82 presenta i seguenti vincoli e classificazioni (vedere ALLEGATO N.11 - indagini di PRGC):

- **Cartografia catastale**
  - **Terreni**
    - BRA Foglio 38 Num. 335

      Sup. catastale mq. 1336
  - **Fabbricati**
    - Foglio 38 Num. 335
- **Strumenti urbanistici**
  - **Variante Parziale 9**
    - **Destinazioni urbanistiche**
      - Aree destinate ad attività produttive di nuovo impianto - DI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

- Art.40
  - Tessuto urbano con tipologia edilizia isolata in pianura (case singole mono-bifamiliari, con giardino di pertinenza) - T6/p - Art.30

- **Vincoli**
  - PIANURA - Paesaggio agrario della pianura irrigua
  - R.STR - Fasce di rispetto stradali - Art.60
  - SUE - Aree sottoposte ad attuazione mediante Strumento Urbanistico Esecutivo
    - 0,3 - Indice fondiario delle aree consolidate 0,3 (valore valido solo per le zone residenziali ad edificazione consolidata)

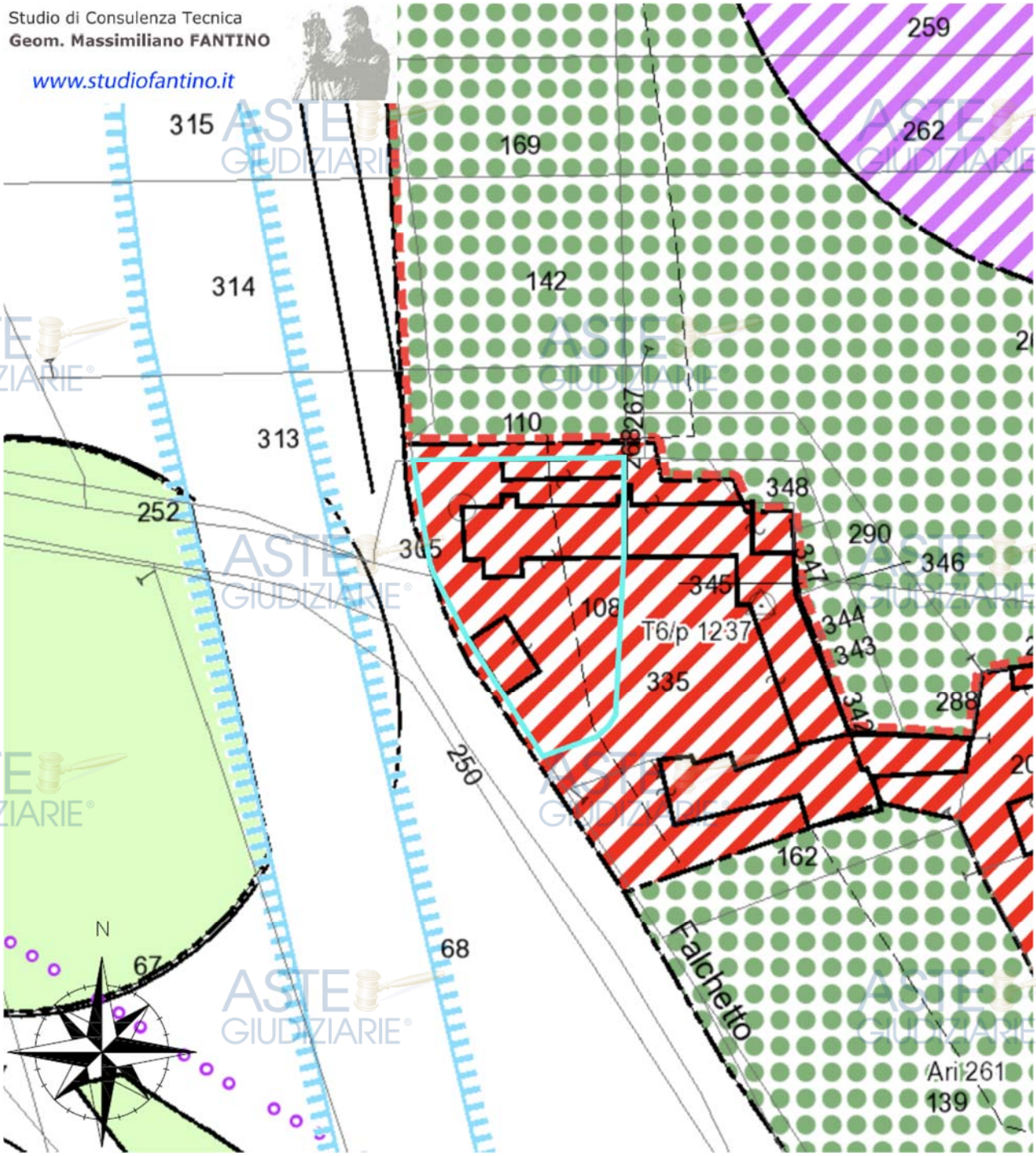
- **Classi**
  - II-3p - Classe II-3p

- **Zonizzazione acustica**
  - ACUSTICA IV - Classe acustica IV: Aree di intensa attività umana
  - ACUSTICA V - Classe acustica V: Aree prevalentemente industriali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

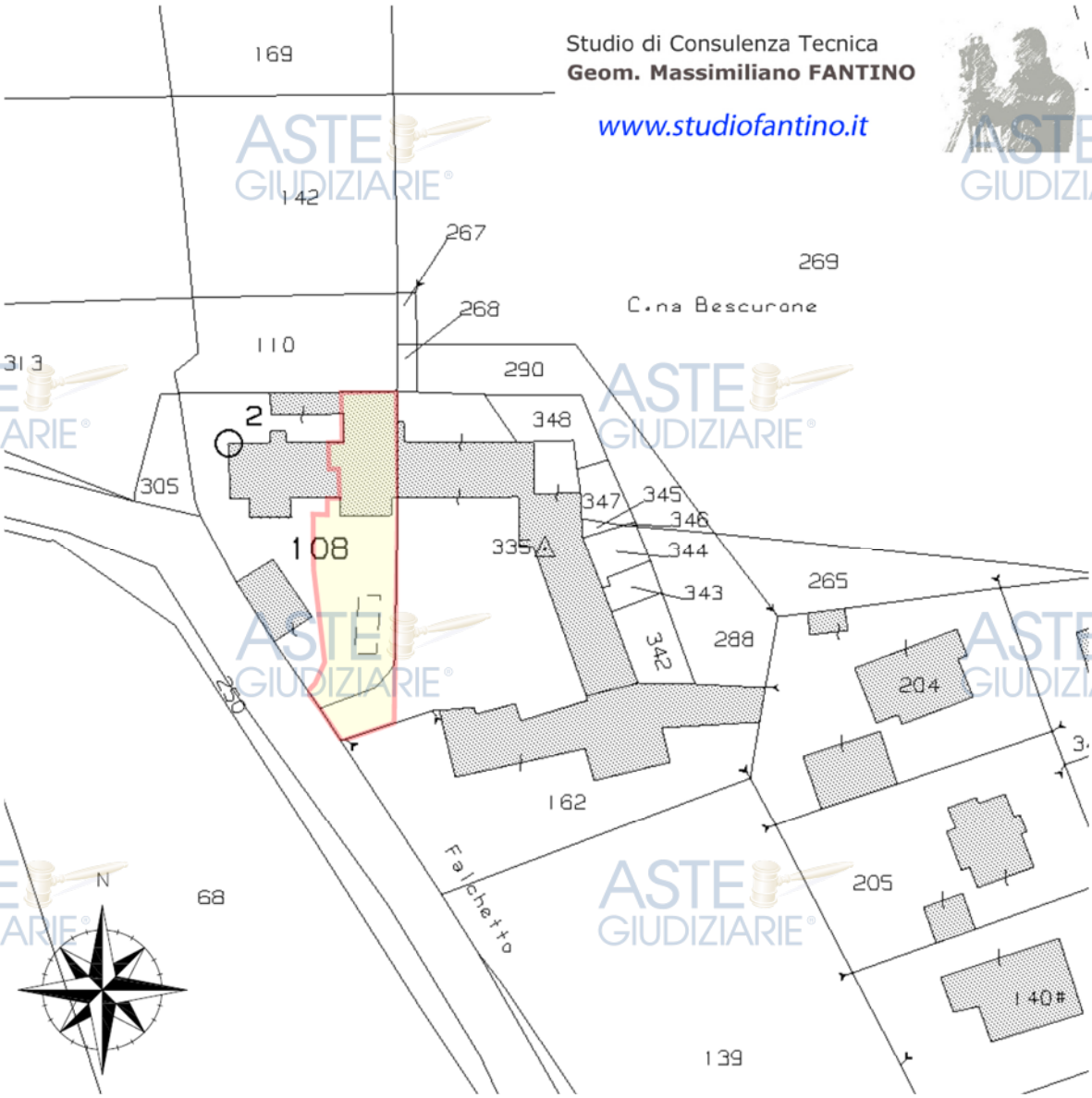
Di seguito si riporta l'estratto di PRGC:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

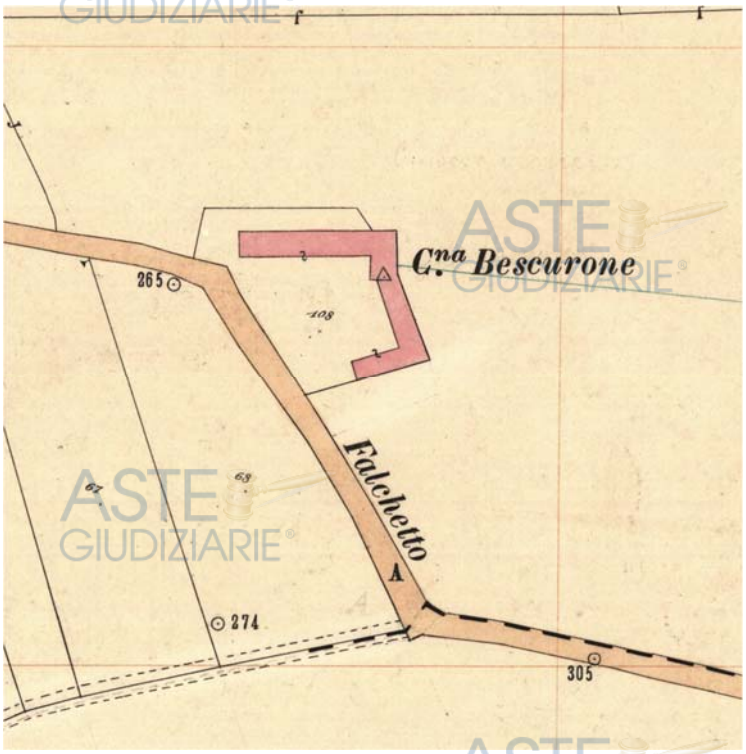
Di seguito si riporta l'estratto di mappa:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

Il fabbricato principale è un ex fabbricato rurale, noto come Cascina Bescurone, di vecchia costruzione (risalente a prima del 1967), già presente sulla mappa catastale d'impianto risalente ai primi anni Trenta, come riscontrabile dalla figura che segue:



Detto fabbricato principale è verosimilmente stato edificato in un'epoca in cui non era richiesto alcun titolo abilitativo per l'edificazione.

Successivamente alla sua edificazione, sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi trasmessi al C.T.U. dall'Ufficio Urbanistica del Comune di BRA (CN):

- **Autorizzazione Edilizia N.6711 del 05-05-1989 (pratica edilizia N. 1988/547)** - XXX: demolizione di parte di un muro di recinzione per creare un nuovo accesso alla proprietà, costruzione di una nuova recinzione tra le due proprietà, costruzione di un muro divisorio e di una scala

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

interna.

Dato che dall'elaborato progettuale risulta anche la realizzazione di un ponticello di mt 6,00 di larghezza in fregio alla Strada Falchetto, per la realizzazione dell'accesso carraio alla proprietà distinta a Catasto al F.38 mappale 108, l'autorizzazione è stata concessa come "precario", in quanto l'opera viene ad occupare parte del sedime stradale, di proprietà comunale (vedere ALLEGATO N.19.1).

- **Concessione Edilizia pratica edilizia N.1999-112 (con istanza agibilità assentita per silenzio assenso)** - XXX: ristrutturazione edilizia con ampliamento (vedere ALLEGATO N.19.2). Nel fascicolo fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bra (CN) relativo alla presente pratica vi è contenuta l'**istanza agibilità assentita per silenzio assenso in data 22-11-2004**.

- **DIA ante 2002 prot. 5110 del 29-03-1999 (pratica edilizia N.1999/1526)** - XXX: costruzione di un muro di recinzione a chiusura dei confini di proprietà (vedere ALLEGATO N.19.3).

- **Concessione Edilizia in sanatoria n.7508/2001 del 12-01-2001 (pratica edilizia N.2000/306)** - XXX: variante in sanatoria a Concessione Edilizia n. 7048/1999 - ristrutturazione edilizia con ampliamento. (vedere ALLEGATO N.19.4).

- **D.I.A. prot. 389 del 02-10-2006 (pratica edilizia N.2006/389)** – XXX/

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

XXX: demolizione di un tramezzo al piano terreno e costruzione di una soletta per la copertura di parte del cortile (vedere ALLEGATO N.19.5).

Si osserva che non vi sono certificati di agibilità, oltre a quello assentito per silenzio assenso in data 22-11-2004 (vedere ALLEGATO 19.2).

IRREGOLARITÀ URBANISTICHE ACCERTATE:

Dal confronto tra gli elaborati progettuali relativi alla D.I.A. prot. 389 del 02-10-2006 (pratica edilizia n. 2006/389), avente per oggetto la demolizione di un tramezzo al piano terreno e la costruzione di una soletta per la copertura di parte del cortile, e le planimetrie di rilievo elaborate dall'esponente C.T.U., è emerso quanto segue (si vedano le tavole grafiche di raffronto tra rilievo e progetto, ALLEGATI NN. 13.1bis - 13.2bis – 14.1bis):

1. la soletta per la copertura di parte del cortile è stata realizzata con quota all'estradosso di 3,50 mt rispetto al fondo del vicino sul lato Nord (mappale F.38 N.110 di proprietà della XXX). In progetto, tale quota era prevista a 3,00 m, essendo sul confine. La realizzazione di tale struttura con queste caratteristiche è avvenuta senza la preventiva autorizzazione delle proprietà confinanti.

   Sottostante a detta soletta sono state realizzate due camere con un'altezza interna di 2,55 mt, in violazione alle norme igieniche sanitarie (D.M. 5 luglio 1975), e la porzione di cortile che doveva rimanere a cielo aperto è stata invece coperta e chiusa con una struttura in legno e manto di copertura con onduline;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

tali opere hanno ridotto il rapporto aero illuminante del soggiorno/disimpegno/ingresso/angolo cottura in violazione alle norme igieniche sanitarie (D.M. 5 luglio 1975) in quanto sono state eliminate delle finestre;

2. diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e primo;

3. sul prospetto Sud è stata realizzata una tettoia con struttura in legno e copertura in lastre di policarbonato piano traslucido, per consentire il passaggio della luce, di 21 mq con un'altezza massima di 2,70 m. Tale struttura non rispetta le distanze dai confini e la sua realizzazione è avvenuta senza la preventiva autorizzazione delle proprietà confinanti.

4. il prospetto Nord è variato rispetto all'indicazione progettuale;

Con riferimento alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 7508/2001 del 12-01-2001 – pratica edilizia n. 2000/306:

5. il rialzamento di parte del cortile presenta una geometria differente rispetto a quanto previsto sul progetto approvato;

6. l'area parcheggio, originariamente situata sulla proprietà confinante F.38 N.108 Sub.38, non è più presente;

7. la corte tra il F.38 N.108 Sub.59 (esecutata) e la proprietà confinante F.38 N.108 Sub.38 è separata da un basso muretto in muratura ed è dotata di un'apertura di comunicazione tra le due corti.

PROCEDURE DA ADOTTARE PER LE OPPORTUNE SANATORIE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

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, le normative e le interpretazioni della recente Legge 105/2024, più conosciuta come "decreto salva casa 2024" (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

Di seguito si ipotizzano le procedure e i costi di massima per sanare le difformità accertate sulle unità immobiliari pignorate:

DEMOLIZIONE DELLE OPERE NON SANABILI:

le difformità di cui al punto **1.**, viste le N.T.A. del PRGC, tenuto anche conto dell'assenza del preventivo assenso da parte di tutte le proprietà confinanti e visto il D.M. 5 luglio 1975, che stabilisce i requisiti igienico-sanitari principali per l'abitabilità degli immobili, non sono sanabili.

Pertanto, dovrà essere prevista la demolizione della soletta di copertura di parte dell'ex cortile, ove oggi sono presenti due camere, della copertura con struttura in legno e manto in onduline, nonché l'abbassamento dei muri perimetrali a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

un'altezza non superiore a 3,00 metri rispetto ai fondi delle proprietà confinanti.

Anche per le difformità di cui al punto **3.** riguardanti la nuova tettoia, viste le N.T.A. del PRGC, tenuto anche conto dell'assenza dell'assenso da parte delle proprietà confinanti, dovrà essere prevista la demolizione.

SANATORIE / OPERE DI COMPLETAMENTO:

Sempre con riferimento alle difformità di cui al punto **1.**, dopo le demolizioni sopra indicate, dovranno essere previste opere di completamento con la realizzazione di finestrature del fabbricato principale in modo da garantire un'adeguata illuminazione e ventilazione naturale degli ambienti destinati alla permanenza delle persone come codificato dal sopra citato D.M. 5 luglio 1975.

Per le difformità di cui al punto **6.**, previo accordo con la proprietà confinante (F.38 N.108 Sub.38) insistente anch'essa sul mappale 108 come quella esecutata (F.38 N.108 Sub.59), dovranno essere individuate, sulle rispettive proprietà, aree a parcheggio e dette aree dovranno essere indicate nelle pratiche di sanatoria.

Per le restanti difformità sopra indicate di cui ai punti **2.**, **4.**, **5.** e **7.**, si ritiene che sia possibile ottenere una sanatoria ai sensi dell'**art. 36-bis del DPR 380/01** (aggiornato con D.L. Salva Casa n. 69/2024, pubblicato in G.U. n. 124/2024 del 29-05-2024).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

Riguardo al calcolo della sanzione:

La lettera b) del comma 5 dell'art. 36-bis stabilisce che il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al pagamento di un importo, a titolo di oblazione, *"pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."*

L'esponente C.T.U. ritiene che alcune opere non abbiano determinato un aumento di valore. Per quelle che potrebbero averlo determinato, non essendo al momento possibile ottenere una valutazione dall'Agenzia delle Entrate e tenendo conto della normativa sopra citata, si ritiene di poter stimare, in via del tutto indicativa e provvisoria, la probabile sanzione in:

€ 5.164,00

Inoltre, non avendo rinvenuto pratiche riguardanti le opere strutturali in conglomerato cementizio armato e considerata l'epoca di costruzione con riferimento alle opere di cui alla Concessione Edilizia in sanatoria n.7508/2001 del 12-01-2001 (pratica edilizia N.2000/306) (verosimilmente ricompresa tra l'anno 2001 e l'anno 2012, periodo in cui l'obbligo del deposito della denuncia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

strutturale era demandato al Comune anziché al Genio Civile, secondo delega regionale), occorrerà presentare una denuncia tardiva presso il Comune. Lo strutturista incaricato per detti adempimenti potrebbe prescrivere opere strutturali i cui costi non sono contemplati nella presente perizia e dovranno essere a carico dell'aggiudicatario.

I costi per dette demolizioni e modifiche come sopra indicate, i diritti e bolli da versare agli uffici competenti e le spese per tutte le pratiche professionali (comprese quelle per gli aggiornamenti catastali), compresi oneri di legge, stimati complessivamente di massima, compresa IVA, in:

€ 24.800,00

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE:

Il totale generale dei costi per sanzioni (ipotizzate di massima), diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali e costi per le opere come sopra indicate, compresi oneri di legge, salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione e presentazione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo, vengono quantificati di massima ed arrotondati in circa:

€ 30.000,00

Rimane sottinteso e si ribadisce ancora che gli importi sono di massima, e potranno pertanto variare in più od in meno, in quanto, come già riferito, solo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

dopo il ritiro di un titolo abilitativo in sanatoria ottenuto previa redazione e presentazione di specifica pratica, e solo dopo l'esecuzione di un progetto esecutivo (**attività tecniche non richieste e non di competenza del sottoscritto C.T.U.**), vi può essere la certezza in ordine all'effettivo ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria ed ai relativi ed esatti oneri economici e quant'altro qui non previsto.

Stante quanto sopra relazionato, sarà comunque onere dell'aggiudicatario, a propria responsabilità, effettuare le indagini più opportune (anche prima di aggiudicarsi il bene immobile), con esclusione di qualsiasi onere, costo e/o responsabilità per la Procedura, anche nel caso in cui la regolarizzazione non risultasse fattibile o fosse necessario eseguire interventi sugli immobili per la predetta regolarizzazione. L'aggiudicatario dovrà verificare eventuali maggiori costi e/o qualsiasi altra spesa non prevista nel presente documento o interpretata in modo diverso.

Si ribadisce, infine, che le procedure, le normative e le interpretazioni delle normative nel tempo potrebbero variare rispetto a quelle attualmente ipotizzate.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

"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".

---===*===---

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

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

RISPOSTA AL NONO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

L'esponente C.T.U. ritiene che i beni immobili pignorati debbano essere venduti in un unico lotto, come già indicato al punto 3, al quale si rimanda.

–––===*===–––

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

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 l'intero (vedere atto di pignoramento ALLEGATO N.2.2).

–––===*===–––

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

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 ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Asti (AT) (già Ufficio del Registro) è risultato quanto segue (vedere l'ALLEGATO N.16):

"… OGGETTO: Tribunale Ordinario di Asti - procedura esecutiva immobiliare n.230/2023 - indagini contratti di locazione

In riscontro alla Sua istanza di cui al ns. prot. 2846/2025, si comunica che – dai dati presenti nel Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria – alla data della richiesta ***non risultano contratti di locazione in corso attinenti alla richiesta in oggetto****.*

Cordialmente. …"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

Durante l'inizio delle operazioni peritali (vedere ALLEGATO N.1.1) è stato dichiarato dall'esecutato:

> *"Io sottoscritto, Xxx XXX, … DICHIARO … Gli immobili pignorati* ***sono liberi da contratti di locazione*** *e sono occupati dalla mia famiglia: da me, mia moglie XXX Xxx, i miei figli XXX Xxx nato a Xxx e XXX Xxx nato a Xxx."*

È stata formalizzata richiesta al Sindaco del Comune di BRA (AT), per chiedere una verifica in merito alla presenza di comunicazioni relative all'immobile oggetto d'indagine 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.

A tale richiesta è stato dato il seguente riscontro (vedere l'ALLEGATO N.17):

> *Buongiorno*
>
> *con la presente veniamo a comunicarvi che non abbiamo trovato cessioni fabbricato a carico di Xxx / Xxx, per due motivi: il nostro archivio ha subito un grave allagamento per cui gran parte dei documenti in esso contenuti sono andati distrutti, inoltre non dal 01.01.2005 tale dichiarazione viene presentata direttamente all'Agenzia delle Entrate.*
>
> *Cordiali saluti."*

———===*===———

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

DODICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

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

RISPOSTA AL DODICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

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

———===*===———

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

TREDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

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

RISPOSTA AL TREDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

In riferimento al presente punto, l'esponente C.T.U. non ha rinvenuto tali vincoli dalla data delle ispezioni effettuate l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cuneo – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba. 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 N.3.2 a 3.5).

Si precisa quanto già riportato in risposta al secondo punto:

nell'atto di provenienza a rogito Not. Franco OCLEPPO del 27-09-2006 Rep.14641, vengono richiamate le clausole, patti e condizioni contenuti negli atti a rogito Not. Carlo MANERA del 09-02-1999 Rep.37188 (ALLEGATO N. 3.3) ed a rogito Not. Gianangelo ROCCA del 09-12-2004 Rep.108559

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

(ALLEGATO N. 3.5).

In particolare, in quest'ultimo, che ha per oggetto la compravendita della porzione di fabbricato confinante a quella oggetto della presente relazione, insistente anch'essa sul mappale 108, viene specificato che *"…le spese di manutenzione dei servizi comuni alla porzione di fabbricato qui compravenduta ed a quella di residua proprietà della parte venditrice, quali fognature e bombolone, saranno sostenute in parti uguali tra la parte compratrice e la parte venditrice;*

- l'antenna TV attualmente esistente potrà essere utilizzata gratuitamente dalla parte compratrice, ma rimarrà di proprietà esclusiva della parte venditrice."

---===*===---

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

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 - Direzione Provinciale di Cuneo – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba, come relazionato nella risposta al punto 2.

L'esecutato all'inizio delle operazioni peritali ha dichiarato (vedere ALLEGATO N.1.1): *"Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento attualmente non è oggetto di altri procedimenti giudiziari (cause civili / contenziosi civili) oltre al pignoramento oggetto della presente procedura esecutiva;"*.

–––===*===–––

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

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

RISPOSTA AL QUINDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

La stima degli immobili pignorati per intero risulta dal "*rapporto di valutazione - e principi generali considerati nella stima*" fascicolato con l'ALLEGATO N.20 dal quale emergono anche il criterio adottato e l'analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo stimato considerando gli opportuni adeguamenti e correzioni, lo stato d'uso, di manutenzione e lo stato di possesso, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per lo stato di occupazione.

Si riporta di seguito la sintesi della stima:

LOTTO 1

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

PORZIONE DI FABBRICATO URBANO AD USO CIVILE ABITAZIONE DI TIPO BIFAMIGLIARE SITO NEL COMUNE DI BRA (CN), STRADA FALCHETTO N.82

PIANO TERRENO						
1 sup. comm. locali abitativi:		mq 70				
• valutazione:	mq. 70	x € / mq.	1'300.00	=	€	91'000.00
PIANO PRIMO						
2 sup. comm. locali abitativi:		mq 82				
• valutazione:	mq. 82	x € / mq.	1'300.00	=	€	106'600.00
3 sup. comm. balcone:		mq 9				
• valutazione:	mq. 9	x € / mq.	433.33	=	€	3'900.00
Stima dell'abitazione:					€	**201'500.00**

decurtazione percentuale del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per l'alienazione in procedura forzosa e per i costi imprevisti:

- 25% =>

€ 201'500.00 X 0,75 = valore di stima ai fini della presente procedura esecutiva: € **151'125.00**

costi per rimessioni in pristino, sanzioni (ipotizzate di massima), diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, compresi oneri di legge, salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione e presentazione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo:

Stima di massima dei costi: ..... € 30'000.00

TOTALE: € **121'125.00**

TOTALE ARROTONDATO A CORPO: € 121'000.00

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

La stima considera le aree di pertinenza del fabbricato, sia sul fronte che sul retro, nonché la presenza della piscina

Si fa altresì rilevare che la presente stima costituisce base d'asta, e pertanto l'adeguamento del prezzo base dell'immobile al valore di mercato, se il bene fosse realmente appetibile, verrebbe determinato dalla gara stessa tra più offerenti che porterebbe il prezzo al rialzo. **Per tale motivo è importante che venga attuata un'adeguata procedura competitiva.**

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

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

Quindi, riepilogando e concludendo,

il valore di stima commerciale (al netto dell'IVA) del compendio immobiliare oggetto della presente relazione estimativa LOTTO 1 ammonta ad

€ 121.000,00

(diconsi euro centoventunomila/00),

tenendo conto che la vendita dovrà essere 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 le

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

rimessioni in pristino e per le opere di completamento, costi per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, oneri di legge, compresi eventuali maggiori costi non contemplati nel presente documento, necessari per rendere il fabbricato conforme dal punto di vista urbanistico) saranno a carico dell'aggiudicatario.

Quest'ultimo avrà inoltre l'onere di effettuare tutte le più opportune verifiche, anche prima dell'aggiudicazione dell'immobile, con esclusione di qualsiasi onere, costo e/o responsabilità per la Procedura, anche nel caso in cui la regolarizzazione non risultasse fattibile o fosse necessario eseguire interventi sugli immobili per la predetta regolarizzazione.

---===*===---

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.

---===*===---

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

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 demanda, 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.

———===*===———

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

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;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

c) *fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati,*

d) *box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;*

e) *edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);*

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

RISPOSTA AL DICIASSETTESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

gli immobili residenziali ed il negozio oggetto di pignoramento non appartiene 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

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 risulta necessario il certificato di prestazione energetica.

---===*===---

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

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 rifondere previa verifica della sua congruità.*

RISPOSTA AL DICOTTESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

L'esecutato, con spirito collaborativo, ha fornito all'esponente esperto estimatore l'originale dell'Attestato di Prestazione Energetica, datato 22/03/2017 e con scadenza 22/03/2027, fascicolato con l'ALLEGATO N.15. Si precisa che il Subalterno 32, citato in detto attestato, a seguito della variazione catastale effettuata dal sottoscritto, è divenuto Subalterno 59.

–––===*===–––

Il sottoscritto C.T.U., in conformità alle disposizioni contenute nel verbale d'udienza del 30-02-2025, ha inviato copia, entro il 13-04-2025, del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, nei termini previsti a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica certificata assegnando ai medesimi il termine, come previsto dalla procedura, per far pervenire, presso di sé note di osservazione al proprio elaborato.

–––===*===–––

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

Ciò è quanto il C.T.U. sottoscritto si pregia di riferire a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Asti, 27-03-2025

IL SOTTOSCRITTO C.T.U.

Geom. Massimiliano FANTINO

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

ALLEGATI fascicolati al presente elaborato peritale:

1.1 - processo verbale apertura operazioni di Consulenza Tecnica d'Ufficio

2.1 - certificazione Notarile ai sensi dell'Art. 567 C.P.C

2.2 - atto di pignoramento immobiliare

2.3 - nota di trascrizione atto di pignoramento immobiliare

3.1 - atto di mutuo rogito Not. Franco OCLEPPO del 27-09-2006 Rep.14642

3.2 - vendita rogito Not. Franco OCLEPPO del 27-09-2006 Rep.14641

3.3 - compravendita rogito Not. Carlo MANERA del 09-02-1999 Rep.37188

3.4 - dichiarazione di successione del 05-12-1985 di Xxx

3.5 - rogito Not. Gianangelo ROCCA del 09-12-2004 Rep.108559

4 - estratto di mappa aggiornato dal CTU

5 - elaborazione da GIS mappa + foto satellitare Comune di BRA F.38 N.108

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

6 - elaborato planimetrico Catasto Fabbricati Comune di BRA F.38 N.108 aggiornato dal CTU

7.1 - visura storica Catasto Terreni Comune di BRA F.38 N.108

7.2 - visura storica Catasto Terreni Comune di BRA F.38 N.335

8.1 - visura storica Catasto Fabbricati Comune di BRA F.38 N.108 Sub.59

8.2 - visura storica Catasto Fabbricati Comune di BRA F.38 N.335 Sub.8

8.3 - visura ipotecaria aggiornamento XXX Xxx

8.4 - visura ipotecaria aggiornamento XXX Xxx

9 - tipo mappale PREGEO aggiornamento mappa

10.1 - pratica DOCFA di variazione catastale Catasto Fabbricati

10.2 - planimetrie catastali Catasto Fabbricati

11 - indagini di PRGC

11.2 - Scheda Ambito Piana tra Po e Stura di Demonte n.46 del Piano Paesaggistico Regionale

12 - libretto delle misure rilievo satellitare GNSS

13.1 - planimetria di rilievo piano terra

13.1bis - planimetria di rilievo piano terra

13.2 - planimetria di rilievo piano terra (corte)

14.1 - planimetria di rilievo piano primo

14.1bis - planimetria di rilievo piano primo

15 - attestato di prestazione energetica F.38 N.108 Sub.32 ora Sub.59

16 - indagini Ufficio Registro – indagini contratti di locazione

17 - indagini Comune per cessione fabbricati Bra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

18 - indagini Servizi Demografici Comune di BRA

19.1 - Autorizzazione Edilizia pratica edilizia N.1988-547

19.2 - Concessione Edilizia pratica edilizia N.1999-112 (contiene istanza agibilità assentita per silenzio assenso)

19.3 - DIA ante 2002 pratica edilizia N.1999-1526

19.4 - Concessione Edilizia in sanatoria pratica edilizia N.2000-306

19.5 - D.I.A. N.389 del 2006

20 - rapporto di valutazione - e principi generali considerati nel-la stima

21 - immagini da Google Maps

22 - rilievo fotografico

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bc6e6160fbd3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009