



TRIBUNALE ORDINARIO di ASTI



Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 78/2023

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>



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).

-----*-----

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

RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

Il sottoscritto, prima di effettuare 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.15, 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,
- le formalità pregiudizievoli alla data del 05-05-2023 (data indicata nella certificazione notarile sotto riportata).

... *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 catastali - ALLEGATI N. 3.1 e 3.2):



LOTTO 1



FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE CON CORTE E LOCALI

ACCESSORI

Il fabbricato ad uso residenziale, con corte e locali accessori, sito nel Comune di Isola d'Asti (AT) Via Rocchette n.2, risulta censito come segue:

Catasto Fabbricati Comune di ISOLA D'ASTI

Foglio 3 particella 110, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 2, di vani 6,5, (superficie catastale 155 mq escluse aree scoperte 144 mq) rendita di Euro 187,99, indirizzo: Via Rocchette n.2, piano S1-T-1.

La suddetta unità immobiliare è individuata in mappa al Catasto Terreni Comune di ISOLA D'ASTI Foglio 3 particella N.110 catastalmente censita come segue:

Catasto Terreni Comune di ISOLA D'ASTI

Foglio 3 particella 110 ente urbano superficie are 01 e centiare 90.

Sempre la suddetta unità immobiliare risulta intestata a:

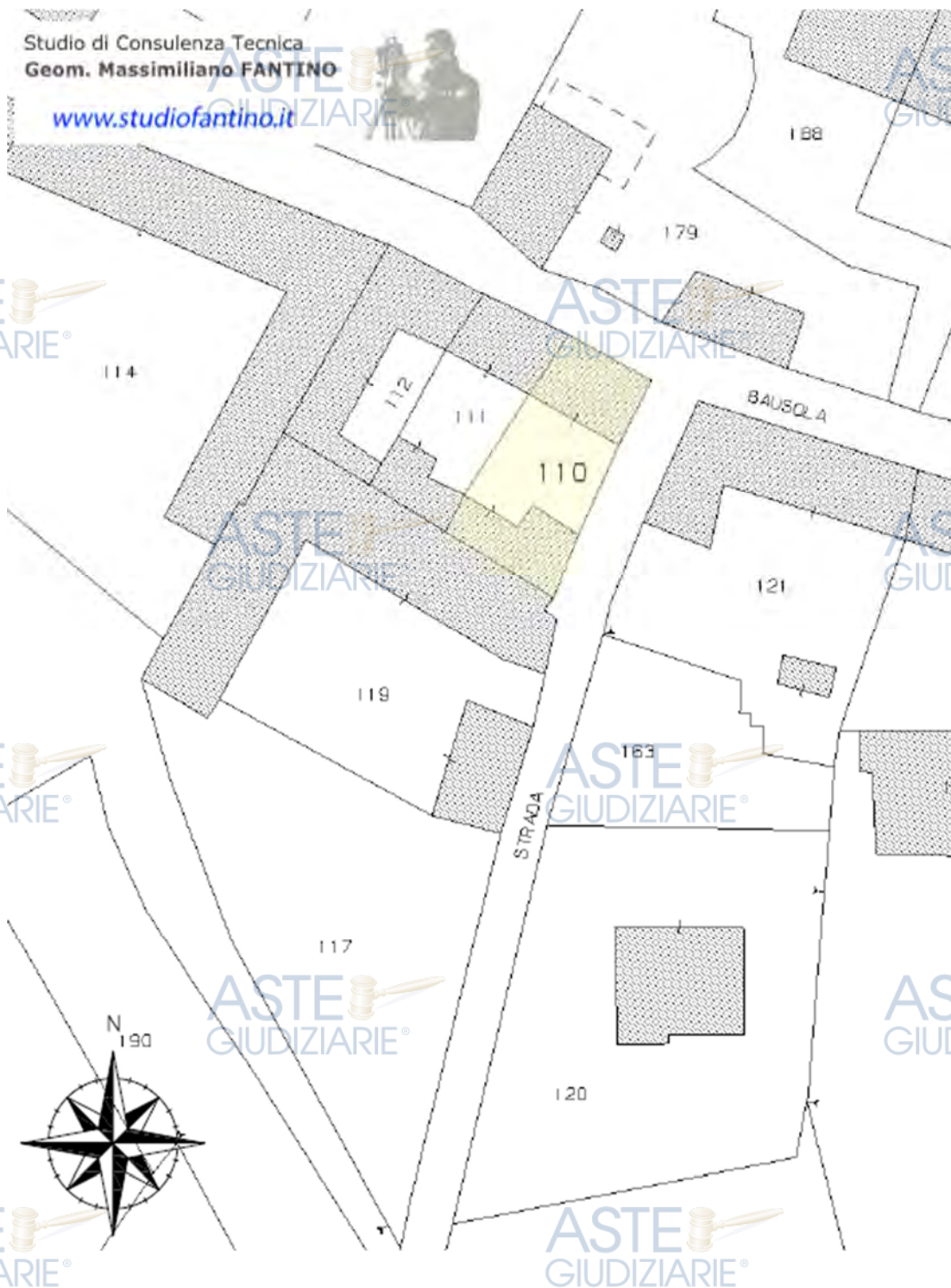
- 1 **Xxx** Proprietà 1/2
- 2 **Xxx** Proprietà 1/2

e formano un unico corpo alle seguenti **coerenze**:

Via Mario Bausola, Via Rocchette, mappali 119 e 111 del foglio 3 del Comune di ISOLA D'ASTI, salvo altri o variati.



Di seguito lo stralcio dell'estratto di mappa del suddetto immobile fascicolato
anche con l'ALLEGATO N. 2.1:



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

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

sulla base dei documenti in atti
e di ulteriori accertamenti ipocatastali

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

Dagli accertamenti ipotecari effettuati dal 05-05-2023 (data di aggiornamento riportata nella certificazione notarile) sino alla data del 10-01-2025 contro Xxx e Xxx non si sono rilevate ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sugli immobili in oggetto (vedere visure ipotecarie - ALLEGATI N. 3.3 e 3.4).

Per quanto riguarda l'accertamento ipotecario in capo ad Xxx, si rilevano formalità relative ad immobili in Rocchetta Tanaro, che non sono oggetto della presente procedura.

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la corretta identificazione:

del fabbricato ad uso residenziale con corte e locali accessori, sono state redatte

le planimetrie di rilievo, fascicolate con gli ALLEGATI NN.4.1, 4.2 e 4.3, ed è stata reperita la planimetria catastale aggiornata, fascicolata con l'ALLEGATO N.6.2;

è stato acquisito l'estratto della mappa del Catasto Terreni, fascicolato con l'ALLEGATO N.2.1, e le elaborazioni GIS (mappa + foto satellitare), fascicolate con l'ALLEGATO N.2.2, con l'evidenziazione dei medesimi immobili.

PROVENIENZE

Per le provenienze si fa riferimento alla “CERTIFICAZIONE NOTARILE” (ALLEGATO N.15) sopra citata.

È stato reperito l'atto di provenienza ultraventennale dell'immobile pignorato e fascicolati con l'ALLEGATO:

11 - rogito Not. CANTAMESSA Marilena del 31-01-2007 Rep. 26484.

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

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE CON CORTE E LOCALI

ACCESSORI

Il fabbricato ad uso residenziale, con corte e locali accessori, sito nel Comune di Isola d'Asti (AT) Via Rocchette n.2, risulta censito come segue:

Catasto Fabbricati Comune di ISOLA D'ASTI

Foglio 3 particella 110, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 2, di vani 6,5, (superficie catastale 155 mq escluse aree scoperte 144 mq) rendita di Euro 187,99, indirizzo: Via Rocchette n.2, piano S1-T-1.

La suddetta unità immobiliare è individuata in mappa al Catasto Terreni Comune di ISOLA D'ASTI Foglio 3 particella N.110 catastalmente censita come



segue:



Catasto Terreni Comune di ISOLA D'ASTI

Foglio 3 particella 110 ente urbano superficie are 01 e centiare 90.

Sempre la suddetta unità immobiliare al Catasto Fabbricati risulta intestata a:

1 **Xxx** Proprietà 1/2

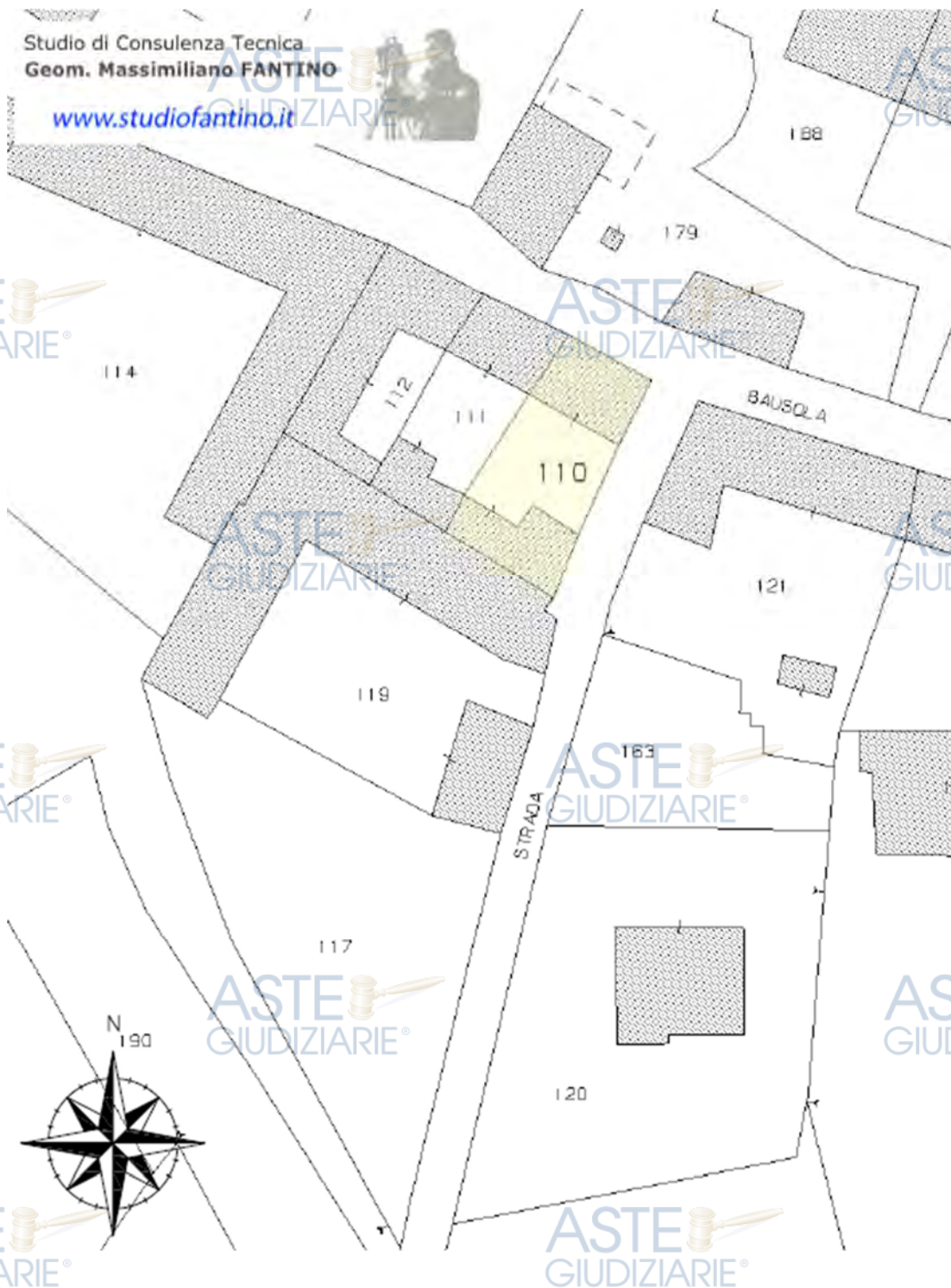
2 **Xxx** Proprietà 1/2

e forma un unico corpo alle seguenti coerenze:

Via Mario Bausola, Via Rocchette, mappali 119 e 111 del foglio 3 del Comune di ISOLA D'ASTI, salvo altri o variati.



Di seguito lo stralcio dell'estratto di mappa del suddetto immobile fascicolato
anche con l'ALLEGATO N. 2.1:



Di seguito si riporta la cartografia Open Street Map fascicolata anche con l'elaborazione da GIS mappa + foto satellitare (vedere ALLEGATO N.2.2):



Di seguito si riportano alcuni dettagli fotografici dell'immobile in questione effettuati dall'esponente C.T.U. nell'ambito delle operazioni peritali (vedere anche rilievo fotografico ALLEGATO N.7):



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®











Di seguito si riporta la planimetria catastale aggiornata dal C.T.U. del fabbricato censito al Catasto Fabbricati Comune di ISOLA D'ASTI Foglio 3 particella 110 fascicolata anche con l'ALLEGATO N. 6.2:



Di seguito si riportano le planimetrie di rilievo del fabbricato fascicolate anche con gli ALLEGATI N.4.1, 4.2 e 4.3:

PLANIMETRIA DI RILIEVO

PIANO INTERRATO

ALLEGATO N. 4.1

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

Ast: 09-11-2024



scala 1:100



Superfici lorde di rilievo:



cantina

mq. 33

Unità Immobiliare Urbana
censita al Catasto Fabbricati
Comune di ISOLA D'ASTI F.3 N.110

sita in ISOLA D'ASTI (AT)
Via Rocchette n.2

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 78/2023

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

PLANIMETRIA DI RILIEVO PIANO TERRENO

Ast: 09-11-2024

ALLEGATO N. 4.2

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

Superfici lorde di rilievo:

	locali abitativi	mq. 55
	corte	mq. 88
	locali accessori	mq. 54



scala 1:100



Unità Immobiliare Urbana
censita al Catasto Fabbricati
Comune di ISOLA D'ASTI F.3 N.110

sita in ISOLA D'ASTI (AT)
Via Rocchette n.2

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 78/2023

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



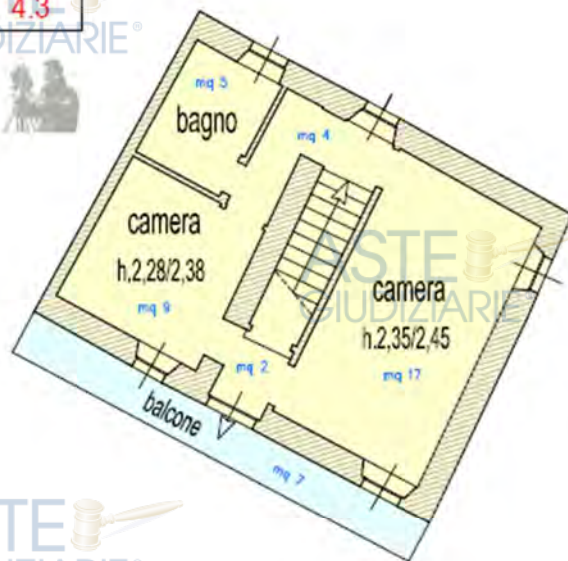
PLANIMETRIA DI RILIEVO

PIANO PRIMO

AstI; 09-11-2024

ALLEGATO N. 4.3

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



Superfici lorde di rilievo:

locali abitativi	mq. 55
balcone	mq. 7
locali accessori	mq. 54



scala 1:100



Unità Immobiliare Urbana
censita al Catasto Fabbricati
Comune di ISOLA D'ASTI F.3 N.110

sita in ISOLA D'ASTI (AT)
Via Rocchette n.2



Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 78/2023

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

Il compendio immobiliare in oggetto, sito nel Comune di Isola d'Asti (AT) Via Rocchette n.2, risulta essere costituito da un corpo di fabbrica adibito ad abitazione che si sviluppa su tre piani (piano interrato, terreno e primo) e, sul lato opposto del cortile, da locali accessori che si sviluppano su due piani (piano terreno e primo).

Le caratteristiche sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta con l'ALLEGATO N.7 e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, visionabile consultando le planimetrie di rilievo del fabbricato fascicolate anche con gli ALLEGATI N.4.1, 4.2 e 4.3 e con le figure riportate nelle pagine che precedono.

Vi è da evidenziare che il suddetto compendio immobiliare si trova alla sommità di una zona collinare, in una località caratterizzata dalla presenza di numerosi B&B, particolarmente frequentati da turisti stranieri in villeggiatura.

Detto immobile si trova in uno stato di conservazione carente. Si evidenzia inoltre che il cortile è gravato da una servitù di passaggio carraio e pedonale a favore delle proprietà confinanti, individuate in mappa Catasto Terreni del Comune di Isola d'Asti, Foglio 3, mappali 111 e 112.

Nello specifico, le caratteristiche interne ed esterne sono:

L'esecutato, durante l'inizio delle operazioni peritali ha dichiarato (vedere processo verbale 19-09-2024 apertura operazioni di Consulenza Tecnica



ALLEGATO N.1):



“Io sottoscritto, Xxx, ... DICHIARO ...

l’immobile pignorato ad uso residenziale con accessori censito al Catasto Fabbricati Comune di Isola d’Asti F.3 N.110 risulta allacciato alla rete idrica, gas ed elettrica e dotato di sistema di smaltimento delle acque reflue degli scarichi a mezzo di allacciamento alla fognatura pubblica.



Gli ambienti abitativi sono riscaldati tramite termosifoni alimentati da acqua calda riscaldata da caldaia alimentate a gas metano sita nel bagno al piano terreno. Il riscaldamento è a zone piano terreno e piano primo.



Il compendio immobiliare in oggetto risulta essere costituito da un corpo di fabbrica adibito ad abitazione che si sviluppa su tre piani (piano interrato, terreno e primo) e, sul lato opposto del cortile, da locali accessori che si sviluppano su due piani (piano terreno e primo).



Il cortile risulta gravato di servitù di passaggio carraio e pedonale a favore delle proprietà confinanti individuate in mappa Comune di Isola d’Asti F.3 N.111 e 112.”



... omissis ...



“Segnalo che il tetto è da ripassare e vi sono alcuni listelli da sostituire sia sul tetto dell’abitazione che dei locali accessori. Il pavimento nel bagno al piano terra è da rifare. Vi sono alcune porzioni di intonaco pericolanti lato strada ...”



Il corpo di fabbrica adibito ad abitazione è realizzato in muratura portante intonacata. Il tetto presenta un'orditura principale e secondaria in legno, con manto di copertura in coppi alla piemontese. Le grondaie e i faldali sono in lamiera. I serramenti esterni sono in legno e le finestre sono dotate di persiane alla piemontese.

Internamente, i pavimenti del piano terreno e del primo piano sono in legno, mentre i solai presentano voltine in mattoni a vista e putrelle in ferro. Sempre al piano terreno e al primo piano, i bagni hanno rivestimenti in ceramica, così come parte della zona cottura.

Sono presenti fessurazioni in alcuni punti delle strutture.

Il balcone al primo piano, che si affaccia sulla corte, ha un pavimento in cotto.

La cantina al piano interrato è realizzata in muratura a vista. Sempre al piano interrato, di fronte all'ingresso della cantina, è presente un pozzo.

Il corpo di fabbrica adibito a locali accessori, ubicato frontalmente al fabbricato residenziale, nella parte opposta del cortile, è realizzato in muratura portante, in parte intonacata. Il tetto presenta un'orditura principale e secondaria in legno, con manto di copertura in coppi alla piemontese. Le grondaie e i faldali sono in lamiera, mentre i portoni e le porte d'ingresso sono in legno.

Le superfici interne (calpestabili) del compendio immobiliare oggetto di pignoramento risultano dalle planimetrie di rilievo del fabbricato fascicolate anche con gli ALLEGATI NN.4.1, 4.2 e 4.3:

piano interrato:



✓ cantina:



mq 20;

piano terreno:

✓ cucina:	mq	18;
✓ camera:	mq	15;
✓ bagno:	mq	5;
✓ corte (gravata di servitù di passaggio):	mq circa	88;
✓ portico:	mq	19;
✓ locale di sgombero:	mq	21;
✓ ripostiglio:	mq	6;



piano primo:

✓ camera:	mq	17;
✓ disimpegno:	mq	2;
✓ disimpegno:	mq	4;
✓ camera:	mq	9;
✓ bagno:	mq	5;
✓ balcone:	mq	7;
✓ locale di sgombero:	mq	29;
✓ locale di sgombero:	mq	19.



-----*-----



QUARTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

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

RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

Dalle indagini espletate presso il Comune di ISOLA D'ASTI Ufficio Stato Civile (vedere ALLEGATO N.9) è risultato:

... omissis ...

-----*-----

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. 13).

-----*-----

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 dell'intero compendio immobiliare oggetto d'indagine.

La pratica di aggiornamento catastale è stata fascicolata con l'ALLEGATO N.5.

Vista la forma geometrica delle murature irregolare è stato necessario effettuare i rilievi con strumentazione topografica LASER SCANNER (vedere foto che segue).



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 Isola d'Asti (AT) in merito al PRGC, è emerso che il compendio immobiliare pignorato presenta i seguenti vincoli e classificazioni:

- **Vincolo di PRGC:** Fascia di rispetto cimiteriale di 200 metri (R.D. 1265/1934 - Art. 25).
- **Codice area:** CS.
- **Ambito di PRGC:** Area Storico-Ambientale (Art. 9 - Centro Storico).
- **Ambito di PRGC:** Aree oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico (Art. 136 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.).
- **Area sottoposta a P.T.P.:** Bacini e sottobacini ad elevata criticità.
- **Classi di edificabilità:** Classe IIa - Aree a morfologia collinare.

Inoltre, da ulteriori approfondimenti effettuati con il Tecnico del Comune, l'immobile ricade in:

- **Zona dichiarata di notevole interesse pubblico della frazione Villa del comune di Isola d'Asti (AT) D.G.R. 39-229 del 4 agosto 2014 - Art. 136, c. 1, lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004.**

-----*-----

OTTAVO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

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

RISPOSTA ALL'OTTAVO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

Vedere l'ALLEGATO N.16 di seguito riportato:



SCHEDA DI SINTESI DELLE INDAGINI

URBANISTICHE EDILIZIE – ISOLA D'ASTI (AT)

**fabbricato ad uso residenziale con corte e locali accessori
siti nel Comune di ISOLA D'ASTI (AT) Via Rocchette n.2**

Dalle indagini urbanistiche effettuate nell'ambito delle operazioni peritali presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico e presso il portale del Comune di ISOLA D'ASTI (AT) è emerso che il fabbricato ad uso residenziale con corte e locali accessori siti nel Comune di Isola d'Asti (AT) Via Rocchette n.2, censito al Catasto Fabbricati Comune di ISOLA D'ASTI Foglio 3 particella 110, presenta i seguenti vincoli e classificazioni:

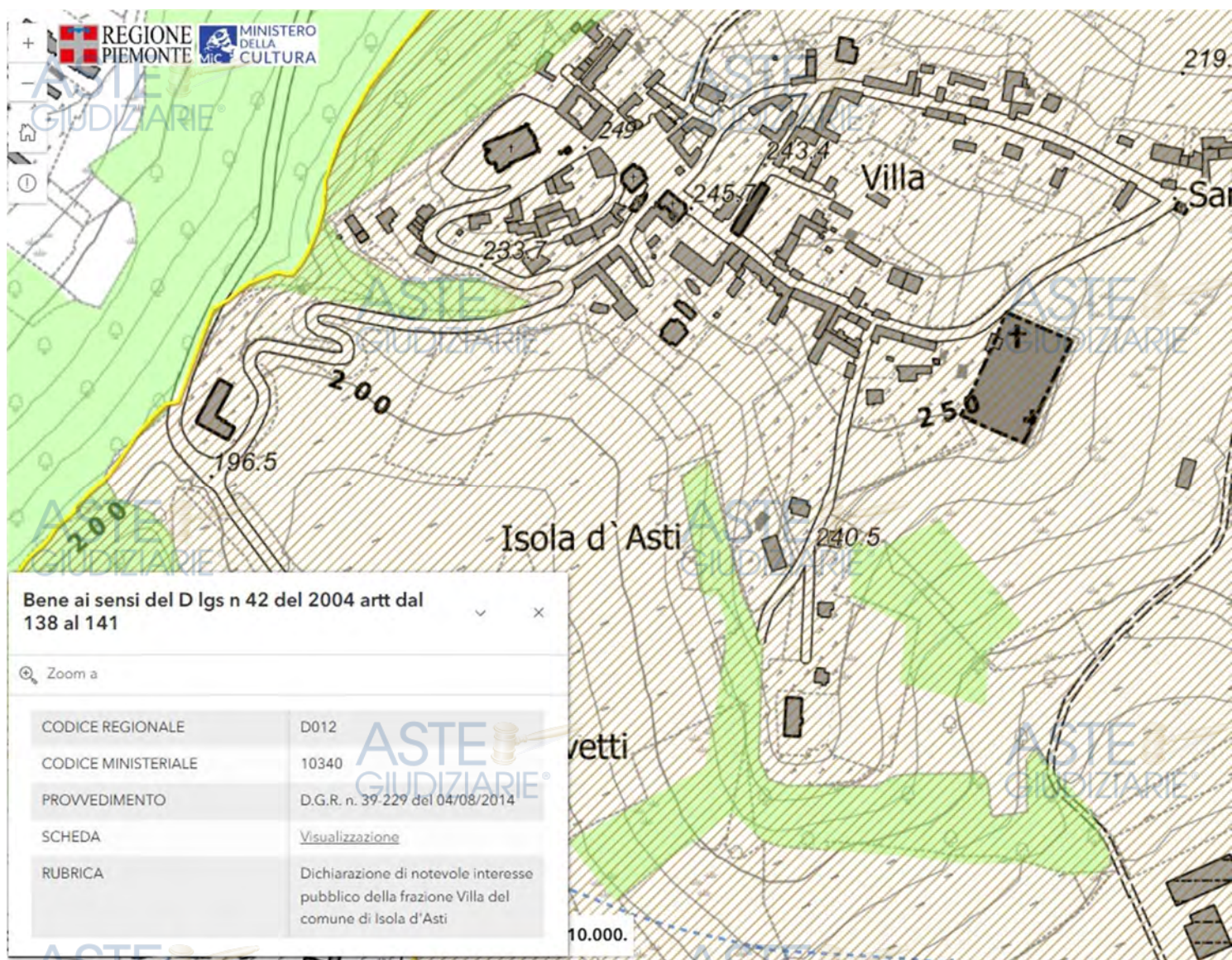
- **Vincolo di PRGC:** Fascia di rispetto cimiteriale di 200 metri (R.D. 1265/1934 - Art. 25).
- **Codice area:** CS.
- **Ambito di PRGC:** Area Storico-Ambientale (Art. 9 - Centro Storico).
- **Ambito di PRGC:** Aree oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico (Art. 136 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.).
- **Area sottoposta a P.T.P.:** Bacini e sottobacini ad elevata criticità.
- **Classi di edificabilità:** Classe IIa - Aree a morfologia collinare.

Inoltre, da ulteriori approfondimenti effettuati con il Tecnico del Comune, l'immobile ricade in:

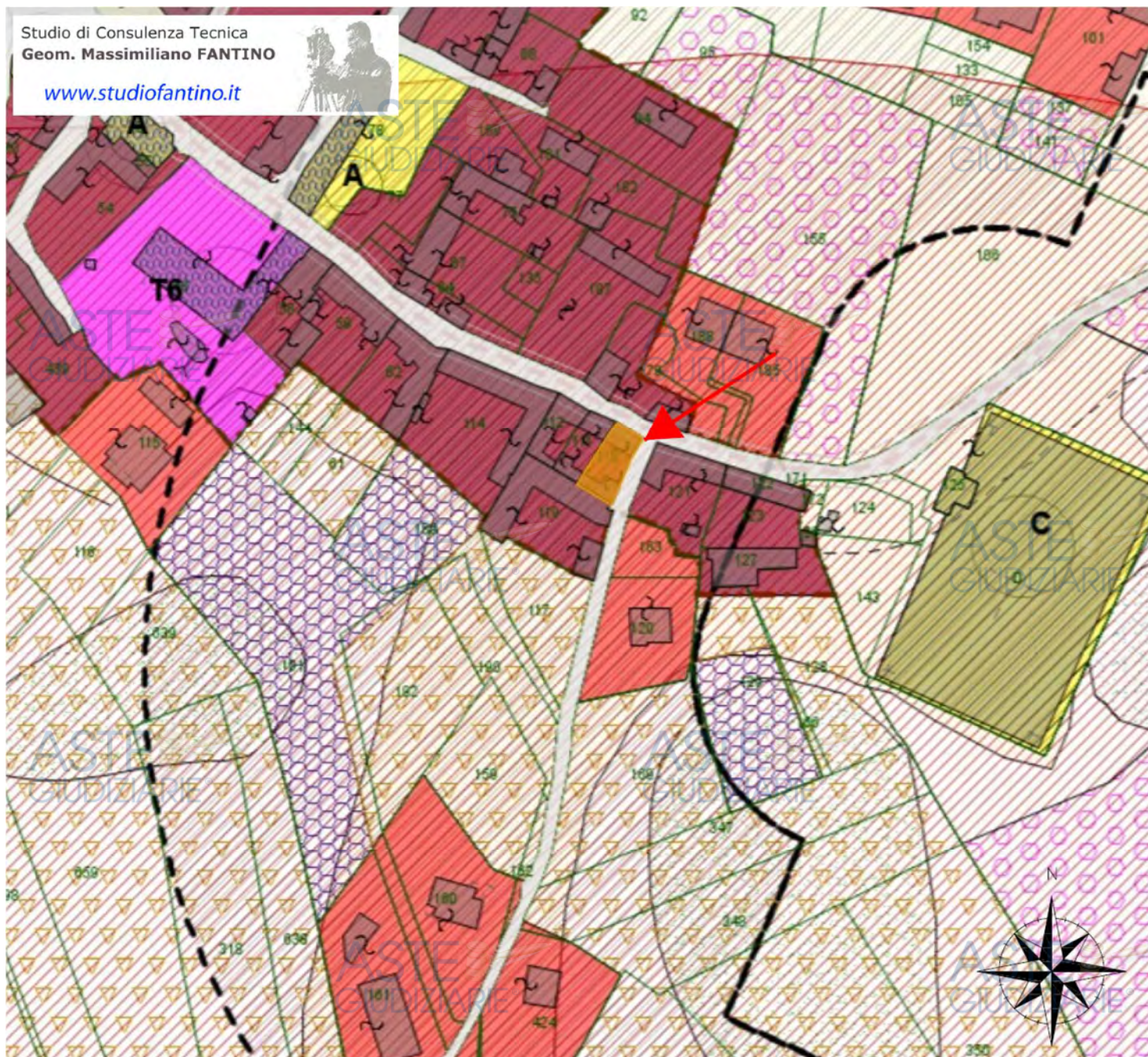
- **Zona dichiarata di notevole interesse pubblico della frazione Villa del comune di Isola d'Asti (AT) D.G.R. 39-229 del 4 agosto 2014 - Art. 136,**



Di seguito si riporta l'estratto della cartografia della zona dichiarata di notevole interesse pubblico della frazione Villa del comune di Isola d'Asti (AT) D.G.R. 39-229 del 4 agosto 2014 - Art. 136, c. 1, lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004.



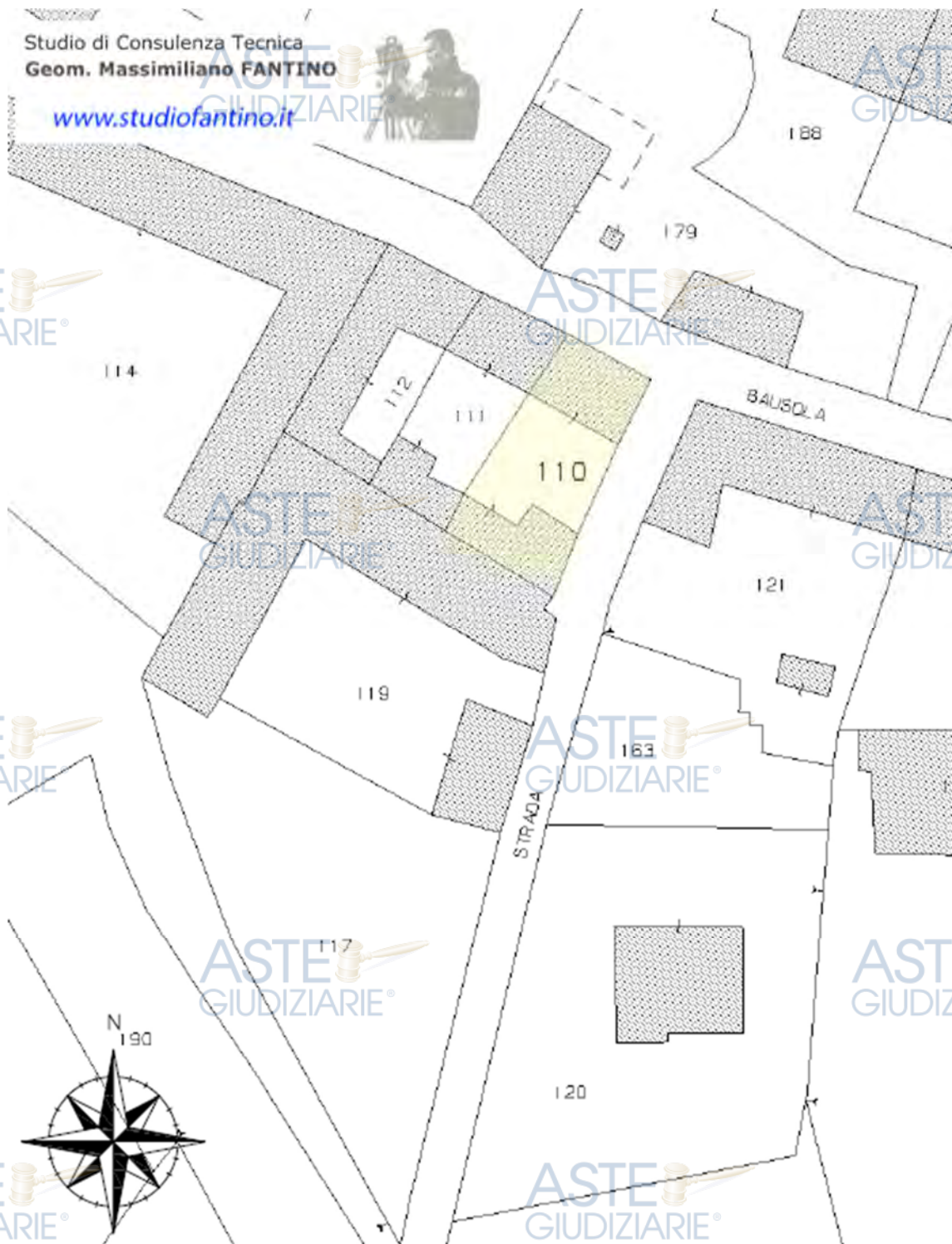
Di seguito si riporta l'estratto di PRGC:



ASTE
GIUDIZIARIE®

Di seguito si riporta l'estratto di mappa:

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il compendio immobiliare oggetto d'indagine, considerando le sue caratteristiche, la tipologia dei materiali di costruzione e il fatto che risultava già presente nella prima mappa catastale d'impianto (vedere estratto di mappa ALLEGATO N.2.1), è con buona probabilità risalente ai primi del '900 (un periodo in cui per la sua edificazione non sussisteva l'obbligo di richiedere permessi edilizi).

Successivamente alla sua edificazione, è stato rilasciato il seguente titolo abilitativo:

DIA¹ prot. 1290 del 22-03-2007 - pratica 16-07 (vedere ALLEGATO N.12) per la realizzazione delle seguenti opere:

Restauro e risanamento conservativo di un fabbricato ad uso civile abitazione con i seguenti interventi:

- **Piano terreno:**
 - Adeguamento dei locali per garantire l'accessibilità ai sensi della Legge n. 13 del 09-01-1989.
 - Creazione di un disimpegno e di un bagno adeguato all'utilizzo da parte di portatori di handicap, integrato con un impianto di aerazione forzata, poiché l'apertura esistente non soddisfa il rapporto minimo richiesto di 1/8 tra superficie pavimentata e superficie finestrata.
- **Piano primo:**
 - Creazione di un disimpegno e di un bagno a servizio delle due camere.

¹ La DIA (Dichiarazione di Inizio Attività) è stata, fino al 2010 circa, un titolo abilitativo semplificato che consentiva di realizzare interventi edilizi non soggetti a permesso di costruire, purché rispettassero le norme urbanistiche ed edilizie.



– Nella pratica è specificato che i locali al piano primo non sono destinati a portatori di handicap e pertanto non sono stati adeguati ai requisiti di accessibilità previsti dalla Legge n. 13/1989.



Interventi interni previsti dalla DIA:

- Rifacimento degli intonaci e dei rivestimenti.
- Rinforzo dei solai.
- Rifacimento dei pavimenti.
- Adeguamento degli impianti elettrico, termico e idrosanitario alle normative vigenti.



Interventi esterni previsti dalla DIA:

- I prospetti del fabbricato manterranno il loro aspetto originario e le aperture rimarranno invariate, con l'eccezione dell'ingresso principale, che sarà adeguato per garantire l'accesso ai portatori di handicap.
- Le persiane sono state previste in legno e non più a palette come le esistenti, ma a scuretti con apertura scorrevole sui lati del fabbricato prospicienti la strada, come previsto dal vigente PRG.
- Rifacimento degli intonaci esterni e della tinteggiatura.



Si fa presente che non tutte le opere sopra elencate sono state eseguite e che alcune di quelle realizzate differiscono da quanto previsto.



Dalle indagini urbanistiche del compendio immobiliare non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

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



- acquisito la sopra citata DIA e visionato i relativi elaborati progettuali del compendio immobiliare oggetto della presente Consulenza Tecnica,
- rilevato topograficamente e fotograficamente la reale situazione dei luoghi (vedere planimetrie di rilievo ALLEGATI NN.4.1, 4.2 e 4.3, e vedere rilievo fotografico ALLEGATO N.7),

con la scorta dei suddetti elementi in data 11-12-2024, direttamente presso il Comune di ISOLA D'ASTI (AT), si confrontava con il Tecnico preposto, che con spirito collaborativo e professionalità, riscontrava e condivideva con l'esponente C.T.U. le difformità urbanistiche sul compendio immobiliare oggetto di pignoramento di seguito sinteticamente elencate, e concordava altresì le procedure da adottare per le opportune sanatorie:

IRREGOLARITÀ URBANISTICHE ACCERTATE:

Relativamente al corpo di fabbrica ad uso residenziale, confrontando lo stato di fatto con gli elaborati progettuali relativi al suddetto titolo abilitativo, trascurando eventuali imprecisioni grafiche e considerando le tolleranze consentite, sono emerse le seguenti difformità:

- A.** Non è stato realizzato il disimpegno del bagno previsto al piano terreno. Lo stesso bagno è stato realizzato con una forma diversa rispetto a quella progettata e risulta non adeguato all'utilizzo da parte di portatori di handicap. Inoltre, manca l'impianto di aerazione forzata. È stata inoltre ricavata una piccola nicchia in una muratura portante del bagno, nella quale è stata installata la caldaietta per il riscaldamento.

- B.** Le persiane esterne lato strada non sono state sostituite.
- C.** Non è stata modificata la scala di collegamento tra il piano terreno e il primo piano.
- D.** Sono state chiuse alcune nicchie presenti al piano terreno e al primo piano.
- E.** Il bagno al primo piano presenta dimensioni leggermente diverse rispetto a quelle indicate nel progetto.

Dal confronto tra lo stato di fatto del corpo di fabbrica con locali accessori e le schede catastali di “primo impianto”, trascurando eventuali imprecisioni grafiche e considerando le tolleranze consentite, sono emerse le seguenti difformità:

- F.** È stata demolita una parte della tramezza interna al piano terreno che divideva il locale di sgombero dal porticato.
- G.** Sotto il porticato è stato demolito un piccolo locale (probabilmente un ex wc) che si affacciava sul cortile, e parte dell’apertura del porticato è stata chiusa con un tamponamento in muratura.
- H.** È stato installato un portone per la chiusura del portico.
- I.** È stata creata una porta di accesso al locale di sgombero sul prospetto Nord-Ovest.

PROCEDURE DA ADOTTARE PER LE OPPORTUNE SANATORIE:

premesso che,

- solo dopo la redazione e presentazione di specifiche pratiche ed il ritiro di un titolo abilitativo in sanatoria (**attività tecnica non richiesta e non di competenza del sottoscritto C.T.U.**) vi può essere la certezza in ordine

all'effettivo ottenimento dello stesso ed ai relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri, costi di costruzione, spese tecniche ecc...,

- le procedure, 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.

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

Premesso che:

1. Con riferimento alle difformità di cui alla lettera **A.**, sarà necessario, per rispettare i requisiti igienici:

- Realizzare un disimpegno per il bagno situato al piano terreno.
- Installare impianti di aerazione forzata per il medesimo bagno.

2. Con riferimento alle difformità di cui alle lettere **G.** e **H.**, sarà necessario ripristinare la volumetria originaria mediante:

- La rimozione del tamponamento in muratura realizzato a parziale chiusura del porticato.
- La rimozione del portone di chiusura del medesimo porticato.

Premesso inoltre che:



Tali interventi sono stimati, di massima, in



€ 3.000,00

Ciò premesso, una volta completate le opere sopra indicate, sentito anche il Tecnico del Comune di Isola d'Asti (AT), si ritiene che, per le difformità sopra elencate, previo ottenimento del parere di compatibilità paesaggistica, sia possibile procedere alla richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/01, come aggiornato dal D.L. "Salva Casa" n. 69/2024, pubblicato in G.U. n. 124/2024 del 29 maggio 2024.



Riguardo al calcolo della sanzione:

la lettera b) del comma 5 dell'art. 36-bis stabilisce che il rilascio del permesso 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.”*



Per le difformità sopra elencate, previo ottenimento del parere di compatibilità paesaggistica, si ritiene sia possibile ottenere una sanatoria ai sensi dell'Art. 36-bis, lettera b) DPR 380/01.



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

La sanzione in materia di tutela del vincolo paesaggistico di cui all'art. 167 del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42² “*codice dei beni culturali e del paesaggio*”, dopo

² **Art. 167. Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria**
(articolo così sostituito dall'art. 27 del d.lgs. n. 157 del 2006)

1. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4.

2. Con l'ordine di rimessione in pristino è assegnato al trasgressore un termine per provvedere.

3. In caso di inottemperanza, l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica provvede d'ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota delle spese. Laddove l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica non provveda d'ufficio, il direttore regionale competente, su richiesta della medesima autorità amministrativa ovvero, decorsi centottanta giorni dall'accertamento dell'illecito, previa diffida alla suddetta autorità competente a provvedervi nei successivi trenta giorni, procede alla demolizione avvalendosi dell'apposito servizio tecnico-operativo del Ministero, ovvero delle modalità previste dall'articolo 41 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a seguito di apposita convenzione che può essere stipulata d'intesa tra il Ministero e il Ministero della difesa.

(articolo così modificato dall'art. 3, del d.lgs. n. 63 del 2008)

4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, **il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.** L'importo della

un confronto con il Tecnico preposto del Comune di Isola d'Asti (AT) è di massima complessivamente ipotizzabile in circa **€ 1.100,00**

Inoltre, non avendo rinvenuto pratiche riguardanti le opere strutturali in conglomerato cementizio armato e considerata l'epoca di ristrutturazione (verosimilmente ricompresa tra l'anno 2001 e l'anno 2012, periodo in cui l'obbligo del deposito della denuncia strutturale era demandato al Comune anziché al Genio Civile, secondo delega regionale), occorrerà presentare una denuncia tardiva presso il Comune.

Oltre alle sanzioni ed ai costi di massima sopra indicati, occorrerà aggiungere ancora i diritti e bolli, da versare agli uffici competenti e le spese per tutte le pratiche professionali (anche quelle di aggiornamento catastale e quelle per la presentazione della denuncia tardiva presso il Comune come sopra indicata), compresi oneri di legge, il tutto stimato complessivamente di massima, compresa IVA, in

€ 8.500,00

sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.

6. Le somme riscosse per effetto dell'applicazione del comma 5, nonché per effetto dell'articolo 1, comma 37, lettera b), n. 1), della legge 15 dicembre 2004, n. 308, sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino di cui al comma 1, anche per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradati o interessati dalle rimessioni in pristino. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della rimessione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.



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:

€ 17.800,00

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

Stante quanto sopra relazionato, sarà comunque onere dell'aggiudicatario, 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 potrebbero variare nel tempo rispetto a quelle attualmente ipotizzate.

Tenuto conto delle irregolarità edilizie riscontrate negli immobili oggetto della presente, e di quanto sopra relazionato, dopo l'esecuzione delle opere 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

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

NONO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

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

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

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

-----*-----

DECIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

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

RISPOSTA AL DECIMO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

Come da atto di pignoramento, l'immobile oggetto d'indagine risulta pignorato per l'intero (vedere atto di pignoramento ALLEGATO N.13).

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.10):

“... OGGETTO: Tribunale Ordinario di Asti - procedura esecutiva immobiliare n.78/2023 - indagini contratti di locazione

*In riscontro alla Sua istanza, di cui al ns. prot. 44232/2024, si comunica che – dai dati in possesso dell'Ufficio - **non** risultano elementi da comunicare, attinenti alla richiesta di cui in oggetto.*

Cordialmente. ...”

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

“Io sottoscritto, Xxx, ... DICHIARO ... Detto compendio immobiliare in oggetto risulta essere abitato:

- dal sottoscritto Xxx,*
- da mio figlio Xxx nato xxx,*
- da mio figlio Xxx nato xxx,*
- da mio figlio Xxx nato xxx,*
- dalla mia compagna Xxx nata a Xxx ...”*

È stata formalizzata richiesta al Sindaco del Comune di ISOLA D'ASTI (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 non è stato dato alcun riscontro.

-----*-----

DODICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

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

RISPOSTA AL DODICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

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

TREDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

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

RISPOSTA AL TREDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

In riferimento al presente punto, l'esponente C.T.U. non ha rinvenuto tali vincoli dalla data delle ispezioni effettuate l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Asti – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare. Con riferimento ad “azioni e ragioni, diritti ed obblighi, usi e servitù” si rimanda a quanto espressamente indicato nell'atto di provenienza (vedere ALLEGATO N.11).

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:

Il compendio immobiliare pignorato 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 immobili pignorati che non siano trascritti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Asti – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, come relazionato nella risposta al punto 2.

L'esecutato all'inizio delle operazioni peritali ha dichiarato (vedere ALLEGATO N.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;”*.

-----*-----

QUINDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

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



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



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



La stima degli immobili pignorati per intero risulta dal “rapporto di valutazione - e principi generali considerati nella stima” fascicolato con l'ALLEGATO N.17 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

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE CON CORTE E LOCALI



ACCESSORI



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Fabbricato ad uso residenziale, con corte e locali accessori, sito nel Comune di Isola d'Asti (AT) Via Rocchette n.2

dati catastali Catasto Fabbricati Comune di Isola d'Asti

Foglio 3 particella 110, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 2, di vani 6,5, (superficie catastale 155 mq escluse aree scoperte 144 mq) rendita di Euro 187,99, indirizzo: Rocchette n.2, piano S1-T-1;

1	• sup. comm. cantina p.interrato:	mq	33				
	• valutazione:	mq	33	x €/ mq.	125	= €	4'125.00
2	• sup. comm. locali abitativi p.terreno:	mq	55				
	• valutazione:	mq	55	x €/ mq.	500	= €	27'500.00
3	• sup. comm. locali accessori p.terreno:	mq	54				
	• valutazione:	mq	54	x €/ mq.	125	= €	6'750.00
4	• sup. comm. locali abitativi p.primo:	mq	55				
	• valutazione:	mq	55	x €/ mq.	500	= €	27'500.00
5	• sup. comm. balcone p.primo:	mq	7				
	• valutazione:	mq	7	x €/ mq.	250	= €	1'750.00
6	• sup. comm. locale accessorio p.primo:	mq	54				
	• valutazione:	mq	54	x €/ mq.	125	= €	6'750.00
TOTALE:							€ 74'375.00

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

€ 74'375.00 x 0,80 =

TOTALE FABBRICATI: € 59'500.00

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

-€ 17'800.00

TOTALE GENERALE: € 41'700.00

TOTALE ARROTONDATO A CORPO (oltre IVA di legge se dovuta): € 41'700.00

Le superfici riportate nella presente valutazione sono da considerarsi puramente indicative. Pertanto in relazione alle stesse, nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora in sede di misurazione si riscontrassero differenze di superfici in eccesso o in difetto, anche se superiori alle tolleranze di legge.

Si precisa che la suddetta valutazione, pur essendo stata elaborata dall'esponente C.T. 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.

I valori di stima applicati tengono conto anche dell'area su cui insiste il fabbricato e della corte gravata di servitù di passaggio carraio e pedonale a favore delle proprietà confinanti, individuate in mappa Catasto Terreni del Comune di Isola d'Asti, Foglio 3, mappali 111 e 112.

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**

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

Quindi, riepilogando e concludendo,

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

€ 41.700,00

(diconsi euro quarantunomilasettecento/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, accezioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, il tutto come visto e piaciuto, sotto l'osservanza dei citati titoli di provenienza.



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



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.

-----*-----

DICIASSETTESIMO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

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

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

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

RISPOSTA AL DICIASSETTESIMO PUNTO DEL QUESITO

DI CONSULENZA TECNICA:

L'immobile residenziale 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 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 l'attestato di prestazione energetica.

-----*-----

DICOTTESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

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

RISPOSTA AL DICOTTESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

È stato predisposto l'attestato di certificazione energetica fascicolato come ALLEGATO N.8.

-----*-----

Il sottoscritto C.T.U., in conformità alle disposizioni contenute nel verbale d'udienza del 10-09-2024, ha inviato copia, entro il 30-03-2025, 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.

-----*-----



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

Asti, 11-01-2025

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 - processo verbale apertura operazioni di Consulenza Tecnica d'Ufficio
- 2.1 - estratto di mappa Comune di ISOLA D'ASTI F.3 N.110
- 2.2 - elaborazione da GIS mappa + foto satellitare
- 3.1 - visura storica Catasto Terreni Comune di ISOLA D'ASTI F.3 N.110
- 3.2 - visura storica Catasto Fabbricati Comune di ISOLA D'ASTI F.3 N.110
- 3.3 - visura ipotecaria Xxx
- 3.4 - visura ipotecaria Xxx
- 4.1 - planimetria di rilievo piano interrato
- 4.2 - planimetria di rilievo piano terreno
- 4.3 - planimetria di rilievo piano primo
- 5 - pratica di variazione catastale
- 6.1 - planimetria catastale Catasto Fabbricati Comune di ISOLA D'ASTI F.3 N.110 (primo impianto)



6.2 - planimetria catastale Catasto Fabbricati Comune di ISOLA D'ASTI
F.3 N.110

7 - rilievo fotografico del 17-09-2024

8 - attestato di prestazione energetica

9 - indagini presso i Servizi Demografici

10 - indagini Ufficio Registro – indagini contratti di locazione

11 - rogito Not. CANTAMESSA Marilena del 31-01-2007 Rep. 26484

12 - DIA prot.1290 del 22-03-2007 - pratica 16-07

13 - atto di pignoramento immobiliare

14 - trascrizione atto di pignoramento immobiliare

15 - certificazione notarile

16 - scheda di sintesi delle indagini urbanistiche

17 - rapporto di valutazione - e principi generali considerati nella stima

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it