



TRIBUNALE ORDINARIO di ASTI



Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 90/2023

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. 3, 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 07/06/2023 (data indicata nella certificazione notarile sotto riportata).

... *omissis* ...

Si precisa che nel certificato notarile sopra riportato, la superficie del mappale 850 del Foglio 55 del Comune di Bra è stata erroneamente indicata in ettari 2 are 70 centiare 2 anziché are 27 e centiare 2 e la superficie del mappale 119 del Foglio 17 del Comune di Pocapaglia è stata erroneamente indicata in ettari 1 are 90 centiare 5 anziché are 19 e centiare 5, come correttamente indicate nell'atto di pignoramento (vedere ALLEGATO N. 2.1.)

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 - ALLEGATO N.4):

LOTTO 1

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE ALLO STATO GREZZO

CON AREA DI PERTINENZA E TERRENI AGRICOLI

Il fabbricato ad uso residenziale allo stato grezzo con area di pertinenza siti nel Comune di Pocapaglia (CN) Strada Comunale Cavalchino snc¹, risulta censito come segue:

Catasto Fabbricati Comune di POCAPAGLIA

Foglio 6 particella 731, cat. A/3 (abitazione), classe U, di vani 1,5, (superficie catastale 39 mq escluse aree scoperte 26 mq) rendita di Euro 44,16, indirizzo:

¹ Senza Numero Civico

Strada Comunale Cavalchino, piano T;

Foglio 6 particella 730, cat. A/3 (abitazione), classe U, di vani 1,5, (superficie catastale 14 mq escluse aree scoperte 11 mq) rendita di Euro 44,16, indirizzo:
Strada Comunale Cavalchino, piano T;

Le suddette unità immobiliari assieme costituiscono il fabbricato in oggetto, individuato in mappa al Catasto Terreni Comune di POCAPAGLIA Foglio 6 particelle N.731 e N.730 catastalmente censito come segue:

Catasto Terreni Comune di POCAPAGLIA

Foglio 6 particella 731 ente urbano superficie are 02 e centiare 44;

Foglio 6 particella 730 ente urbano superficie centiare 87.

I terreni agricoli siti nel Comune di Pocapaglia (CN) circostanti il suddetto fabbricato risultano censiti come segue:

Catasto Terreni Comune di POCAPAGLIA

Foglio 6 mappale 74AA, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 1428 mq, Reddito Dominicale € 11,06, Reddito Agrario € 10,33,

Foglio 6 mappale 74AB, qualità prato, classe 2, superficie catastale 140 mq, Reddito Dominicale € 0,80, Reddito Agrario € 0,65,

Foglio 6 mappale 75AA, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 3210 mq, Reddito Dominicale € 24,87, Reddito Agrario € 23,21,

Foglio 6 mappale 75AB, qualità prato, classe 2, superficie catastale 3842 mq,

Reddito Dominicale € 21,83, Reddito Agrario € 17,86,

Foglio 6 mappale 76AA, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 7

mq, Reddito Dominicale € 0,05, Reddito Agrario € 0,05,

Foglio 6 mappale 76AB, qualità prato, classe 2, superficie catastale 13 mq,

Reddito Dominicale € 0,07, Reddito Agrario € 0,06,

Foglio 6 mappale 514, qualità prato, classe 1, superficie catastale 570 mq,

Reddito Dominicale € 3,53, Reddito Agrario € 3,09,

Foglio 6 mappale 515, qualità prato, classe 1, superficie catastale 523 mq,

Reddito Dominicale € 3,24, Reddito Agrario € 2,84,

Foglio 6 mappale 516, qualità prato, classe 1, superficie catastale 551 mq,

Reddito Dominicale € 3,41, Reddito Agrario € 2,99.

I suddetti immobili sono tutti **intestati** a:

1 **Xxx** nato a BRA (CN) il xxx XXX Proprietà 1/2

2 **Xxx** nato a BRA (CN) il xxx XXX Proprietà 1/2

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

Strada Comunale Cavallino, mappali 72, 71, 70, 67, 512 e 513 del foglio 6

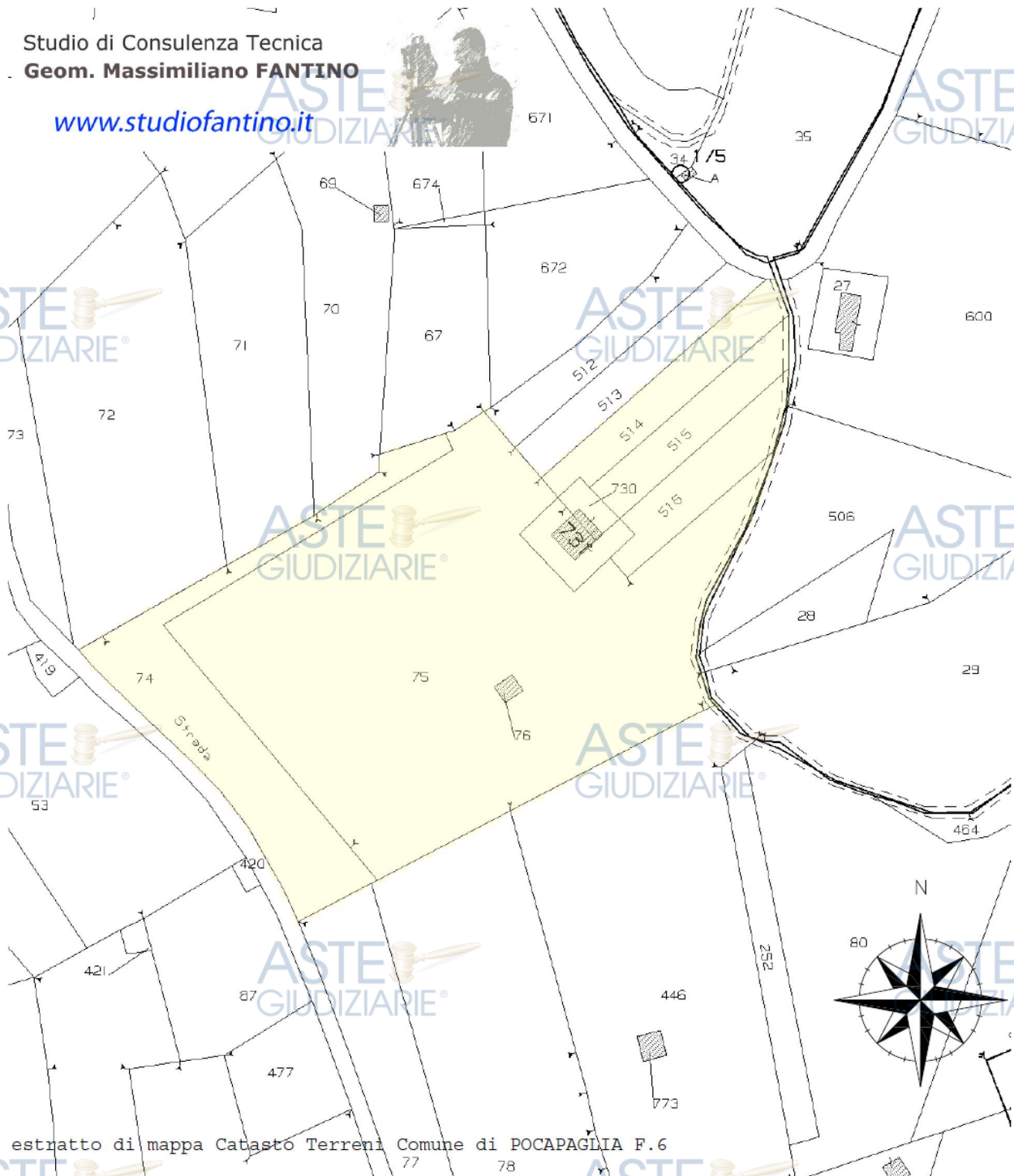
del Comune di Pocapaglia, altro foglio, mappali 446, 78 e 77 del foglio 6 del

Comune di Pocapaglia salvo altri o variati.

Di seguito lo stralcio dell'estratto di mappa dei suddetti immobili fascicolato
anche con l'ALLEGATO N. 5:

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it



estratto di mappa Catasto Terreni Comune di POCAPAGLIA F.6

I terreni agricoli siti nel Comune di Pocapaglia (CN) risultano censiti come



Catasto Terreni Comune di POCAPAGLIA

Foglio 9 mappale 312, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie catastale 1299 mq, Reddito Dominicale € 0,54, Reddito Agrario € 0,27,

Foglio 9 mappale 313, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 1092 mq, Reddito Dominicale € 1,69, Reddito Agrario € 0,51,

Foglio 9 mappale 314, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 414 mq, Reddito Dominicale € 0,36, Reddito Agrario € 0,17.

I suddetti immobili sono tutti **intestati** a:

1 **Xxx** nato a BRA (CN) il xxx XXX Proprietà 1/30

2 **Xxx** nato a BRA (CN) il xxx XXX Proprietà 1/30

3 **Xxx**² nato a BRA (CN) il xxx XXX Proprietà 28/30

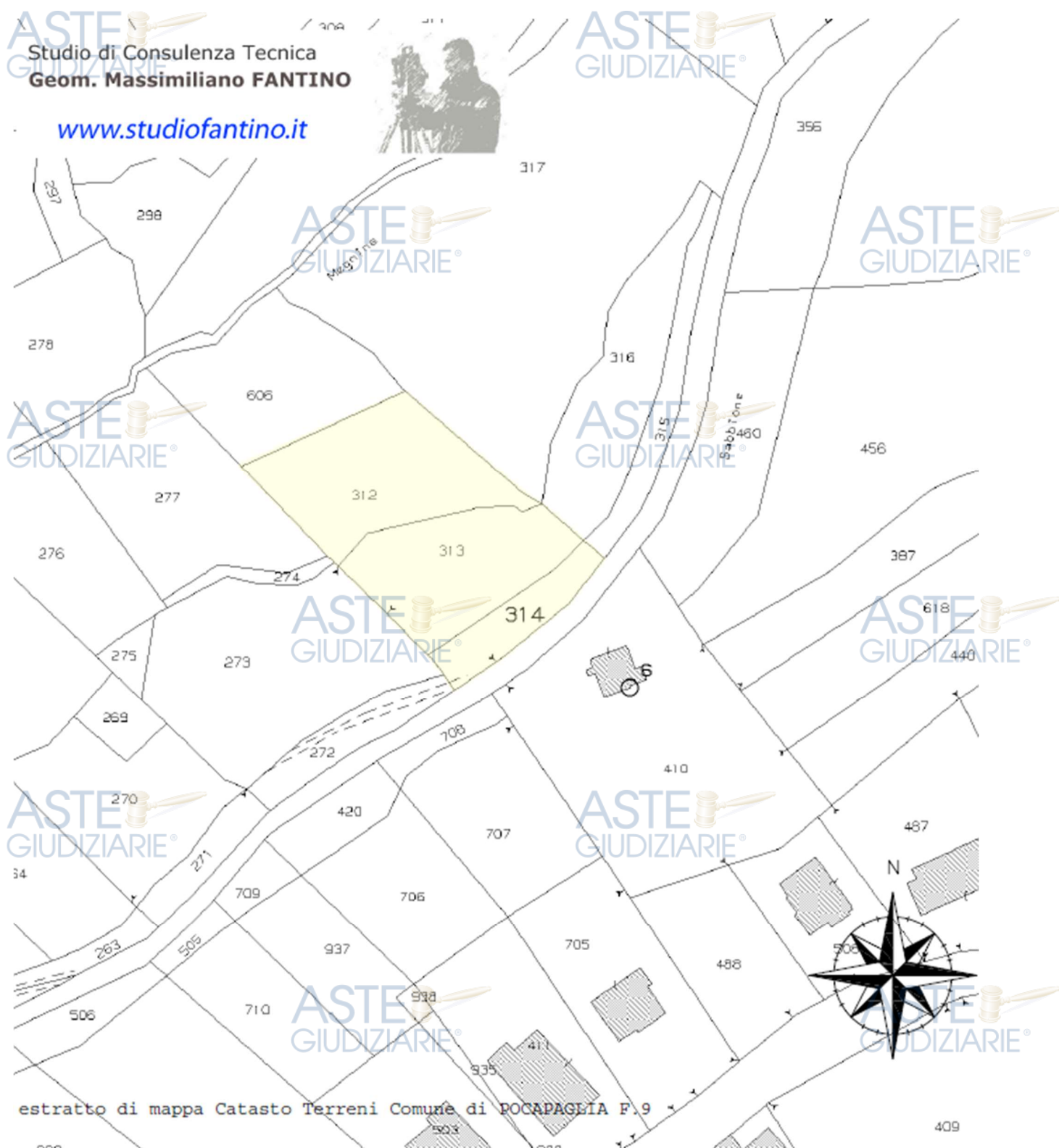
e formano un unico corpo alle seguenti **coerenze**:

Strada Vicinale Sabbione, mappali 272, 273, 274, 277, 606, 317, 316 e 315 del foglio 9 del Comune di Pocapaglia salvo altri o variati.

Di seguito lo stralcio dell'estratto di mappa dei suddetti immobili fascicolato anche con l'ALLEGATO N. 5:

² il Sig. xxx è deceduto a Sommariva Perno (CN) il xxx





**Il terreno agricolo sito nel Comune di Pocapaglia (CN) risulta censito come
segue:**



Catasto Terreni Comune di POCAPAGLIA



Foglio 17 mappale 119, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie catastale

1905 mq, Reddito Dominicale € 0,79, Reddito Agrario € 0,39.



Il suddetto immobile è **intestato** a:

1 **Xxx** nato a BRA (CN) il xxx XXX Proprietà 1/30

2 **Xxx** nato a BRA (CN) il xxx XXX Proprietà 1/30



3 **Xxx**³ nato a BRA (CN) il xxx XXX Proprietà 28/30

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

mappali 143, 107, 103 e 120 del foglio 17 del Comune di Pocapaglia, salvo altri o variati.



Di seguito lo stralcio dell'estratto di mappa del suddetto immobile fascicolato anche con l'ALLEGATO N. 5:



³ il Sig. xxx è deceduto a Sommariva Perno (CN) il xxx



ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

108

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

128

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

129

119

107

120

121

122

123

ASTE
GIUDIZIARIE®

168

ASTE
GIUDIZIARIE®

169

ASTE
GIUDIZIARIE®

130

ASTE
GIUDIZIARIE®

111

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



73

estratto di mappa Catasto Terreni Comune di POCAPAGLIA F.17

143

12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I terreni agricoli siti nel Comune di Bra (CN) risultano censiti come segue:

Catasto Terreni Comune di BRA

Foglio 55 mappale 612, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 186 mq, Reddito Dominicale € 0,29, Reddito Agrario € 0,03,

Foglio 55 mappale 850, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2702 mq, Reddito Dominicale € 15,35, Reddito Agrario € 14,65.

I suddetti immobili sono tutti **intestati** a:

1 **Xxx** nato a BRA (CN) il xxx XXX Proprietà 1/30

2 **Xxx** nato a BRA (CN) il xxx XXX Proprietà 1/30

3 **Xxx**⁴ nato a BRA (CN) il xxx XXX Proprietà 28/30

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

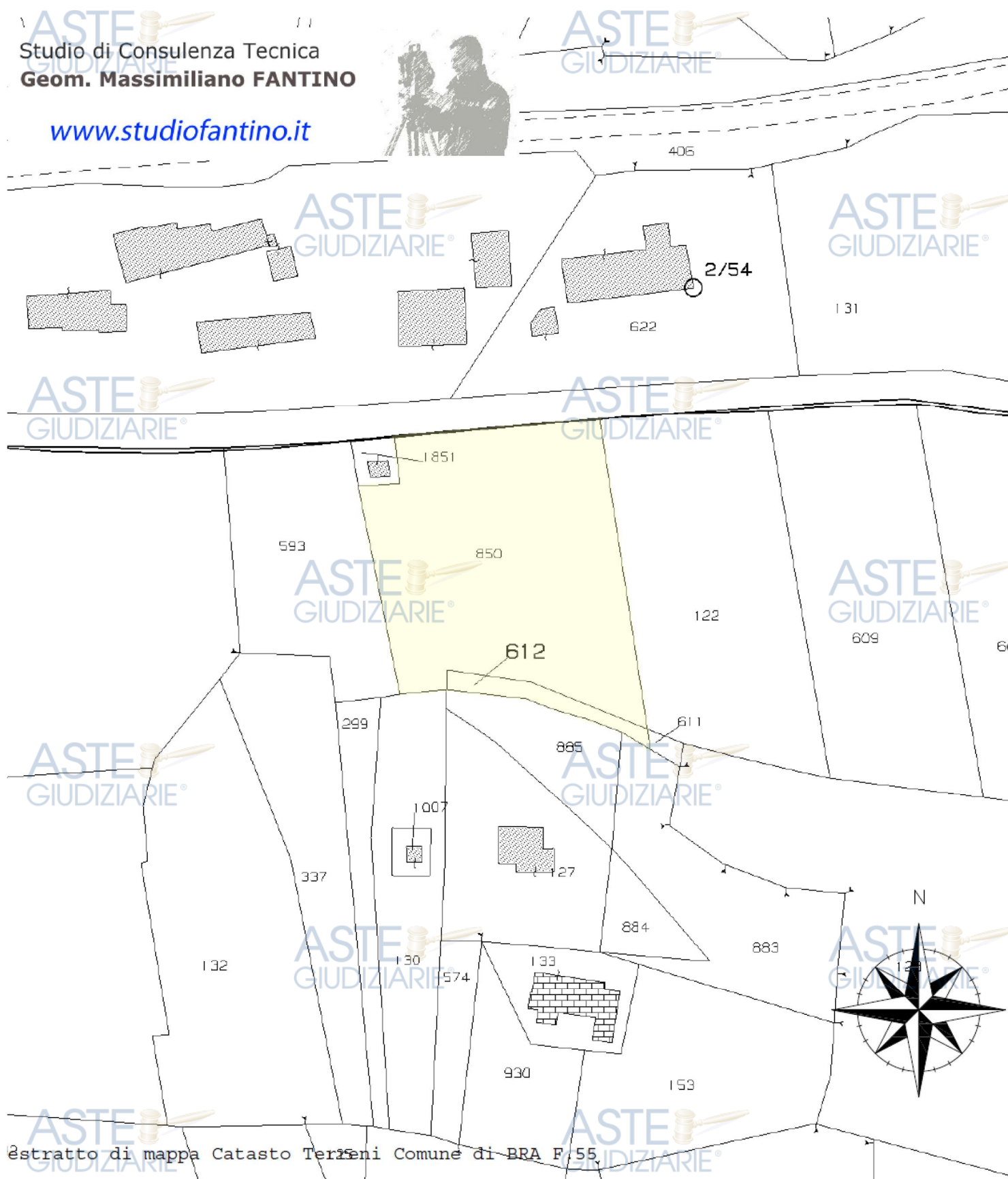
altro foglio, mappali 122, 611, 883, 885, 130 e 593 del foglio 55 del Comune di Bra salvo altri o variati.

Di seguito lo stralcio dell'estratto di mappa dei suddetti immobili fascicolato anche con l'ALLEGATO N. 5:

⁴ il Sig. xxx è deceduto a Sommariva Perno (CN) il xxx

ASTE GIUDIZIARIE®
Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it



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 di Alba risultano le formalità, per le quali si rimanda alla certificazione notarile sopra riportata.

Dagli accertamenti ipotecari effettuati dal 07-06-2023 (data di aggiornamento riportata nella certificazione notarile) sino alla data del 18-10-2024 contro Xxx e Xxx e contro XXX (dal xxx, data del decesso, al 25-10-2024) non si sono rilevate ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle trascrizioni di denunce di successione integrative in morte di Xxx e Xxx, relative ad immobili in Comune di Sommariva Perno, che non sono stati oggetto del pignoramento (vedere ALLEGATI NN. 3.1, 3.2 e 3.3).

Si evidenzia inoltre che le intestazioni delle visure catastali relative ai seguenti mappali siti nel Comune di Pocapaglia:

Foglio 9 mappale 312,

Foglio 9 mappale 313,

Foglio 9 mappale 314,

Foglio 17 mappale 119

e nel Comune di Bra

Foglio 55 mappale 612,

Foglio 55 mappale 850,

non risultano aggiornate a seguito del decesso del Signor Xxx, avvenuto a Sommariva Perno (CN) il xxx, in quanto tali mappali non sono stati riportati nella dichiarazione di successione registrata in Alba il 24-07-2017 al n.796, volume 9990 (vedere Allegati N.11.5 e 3.3.1).

Pertanto, prima di procedere con l'alienazione degli immobili, sarà necessario presentare, ai fini fiscali, la denuncia di successione integrativa e la relativa voltura catastale.

Nella certificazione notarile sono state espressamente citate le trascrizioni delle accettazioni tacite di eredità in morte di Xxx e Xxx (vedere ALLEGATO N. 3).

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la corretta identificazione:

del fabbricato ad uso residenziale allo stato grezzo, è stata redatta la planimetria di rilievo, fascicolata con l'ALLEGATO N.12, e sono state reperite le planimetrie catastali, fascicolate con l'ALLEGATO N.6;

di tutti gli immobili, sono stati acquisiti gli estratti della mappa del Catasto Terreni, fascicolati con l'ALLEGATO N.5, e le elaborazioni GIS (mappa + foto satellitare), fascicolate con l'ALLEGATO N.7, con l'evidenziazione dei medesimi immobili.

PROVENIENZE

Per le provenienze si fa riferimento alla “CERTIFICAZIONE NOTARILE” (ALLEGATO N.3) sopra citata.

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

- 11.1 - atto di compravendita Not. Carlo MANERA del 12-12-1989 rep. 22824
- 11.2 - atto cessione e divisione Not. Carlo MANERA del 31-05-1990 rep. 23745
- 11.3 - atto di compravendita Not. Carlo MANERA del 17-04-2000 rep. 38484
- 11.4.1 - successione in morte di XXX deceduta il 04-12-2009 (prima)
- 11.4.2 - successione in morte di XXX deceduta il 04-12-2009 (modificativa)
- 11.5 - successione in morte di XXX deceduto il xxx.



Si precisa quanto segue:



- è stata registrata in Bra la denuncia di successione di Xxx in data 23-02-2011 al n. 65 vol. 9990, trascritta in Alba il 24-08-2011 ai nn. 6860/4880: eredi per legge il coniuge Xxx ed i figli Xxx, Xxx, Xxx (vedere ALLEGATI N. 11.4.1 e 3.4.1);
- è stata registrata in Alba la **denuncia di successione modificativa di Xxx** in data 24-07-2017 al n. 795 vol. 9990 trascritta in Alba il 08-08-2017 ai nn. 6755/5102 (vedere ALLEGATI N. 11.4.2 e 3.4.2) **per recepire la rinuncia di eredità effettuata dal figlio Xxx** nato a Sommariva Perno (CN) il 04-01-1962 e dei nipoti in linea retta (figli di Xxx) **Xxx** nato a Pinerolo (TO) il 27-02-1985, **Xxx** nato a Pinerolo il 19-03-1988 e **Xxx** nata a Pinerolo il 12-06-1990, presso il Tribunale Ordinario di Asti in data 31-07-2015 n. R.G. 1140/2015 n. cron. 2405/2015 n. rep. 2468/2015 registrata in Asti il 05-08-2017 al n. 1482 serie 4 (vedere ALLEGATO N. 11.7); **si precisa che in detta denuncia di successione (ALLEGATO N. 11.4.2) non sono stati espressamente indicati nell'albero genealogico i nipoti rinunciatari, pertanto si è dovuto procedere a reperire copia di detto atto di rinuncia (ALLEGATO N. 11.7).**
- Per quanto riguarda la **successione di Xxx**, gli stessi **Xxx, Xxx, Xxx e Xxx** hanno sottoscritto **atto di rinuncia di eredità a rogito Notaio Alberto GIROLA** in data 24-04-2014 rep. 4370/3405, registrata in Asti il 13-05-2014 al n. 2634 serie 1T (vedere ALLEGATO N. 11.6) citata nella denuncia di successione di Xxx (vedere ALLEGATO N. 11.5 e 3.3.1).



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 ALLO STATO GREZZO

CON AREA DI PERTINENZA E TERRENI AGRICOLI

Il fabbricato ad uso residenziale allo stato grezzo con area di pertinenza siti nel Comune di Pocapaglia (CN) Strada Comunale Cavalchino snc, risulta censito come segue:

Catasto Fabbricati Comune di POCAPAGLIA

Foglio 6 particella 731, cat. A/3 (abitazione), classe U, di vani 1,5, (superficie catastale 39 mq escluse aree scoperte 26 mq) rendita di Euro 44,16, indirizzo: Strada Comunale Cavalchino, piano T;

Foglio 6 particella 730, cat. A/3 (abitazione), classe U, di vani 1,5, (superficie

catastale 14 mq escluse aree scoperte 11 mq) rendita di Euro 44,16, indirizzo:

Strada Comunale Cavalchino, piano T;

Le suddette unità immobiliari assieme costituiscono il fabbricato in oggetto, individuato in mappa al Catasto Terreni Comune di POCAPAGLIA Foglio 6 particelle N.731 e N.730 catastalmente censito come segue:

Catasto Terreni Comune di POCAPAGLIA

Foglio 6 particella 731 ente urbano superficie are 02 e centiare 44;

Foglio 6 particella 730 ente urbano superficie centiare 87.

I terreni agricoli siti nel Comune di Pocapaglia (CN) circostanti il suddetto fabbricato risultano censiti come segue:

Catasto Terreni Comune di POCAPAGLIA

Foglio 6 mappale 74AA, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 1428 mq, Reddito Dominicale € 11,06, Reddito Agrario € 10,33,

Foglio 6 mappale 74AB, qualità prato, classe 2, superficie catastale 140 mq, Reddito Dominicale € 0,80, Reddito Agrario € 0,65,

Foglio 6 mappale 75AA, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 3210 mq, Reddito Dominicale € 24,87, Reddito Agrario € 23,21,

Foglio 6 mappale 75AB, qualità prato, classe 2, superficie catastale 3842 mq, Reddito Dominicale € 21,83, Reddito Agrario € 17,86,

Foglio 6 mappale 76AA, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 7 mq, Reddito Dominicale € 0,05, Reddito Agrario € 0,05,

Foglio 6 mappale 76AB, qualità prato, classe 2, superficie catastale 13 mq, Reddito Dominicale € 0,07, Reddito Agrario € 0,06,

Foglio 6 mappale 514, qualità prato, classe 1, superficie catastale 570 mq, Reddito Dominicale € 3,53, Reddito Agrario € 3,09,

Foglio 6 mappale 515, qualità prato, classe 1, superficie catastale 523 mq, Reddito Dominicale € 3,24, Reddito Agrario € 2,84,

Foglio 6 mappale 516, qualità prato, classe 1, superficie catastale 551 mq, Reddito Dominicale € 3,41, Reddito Agrario € 2,99.

I suddetti immobili sono tutti **intestati** a:

1 **Xxx** nato a BRA (CN) il xxx XXX Proprietà 1/2

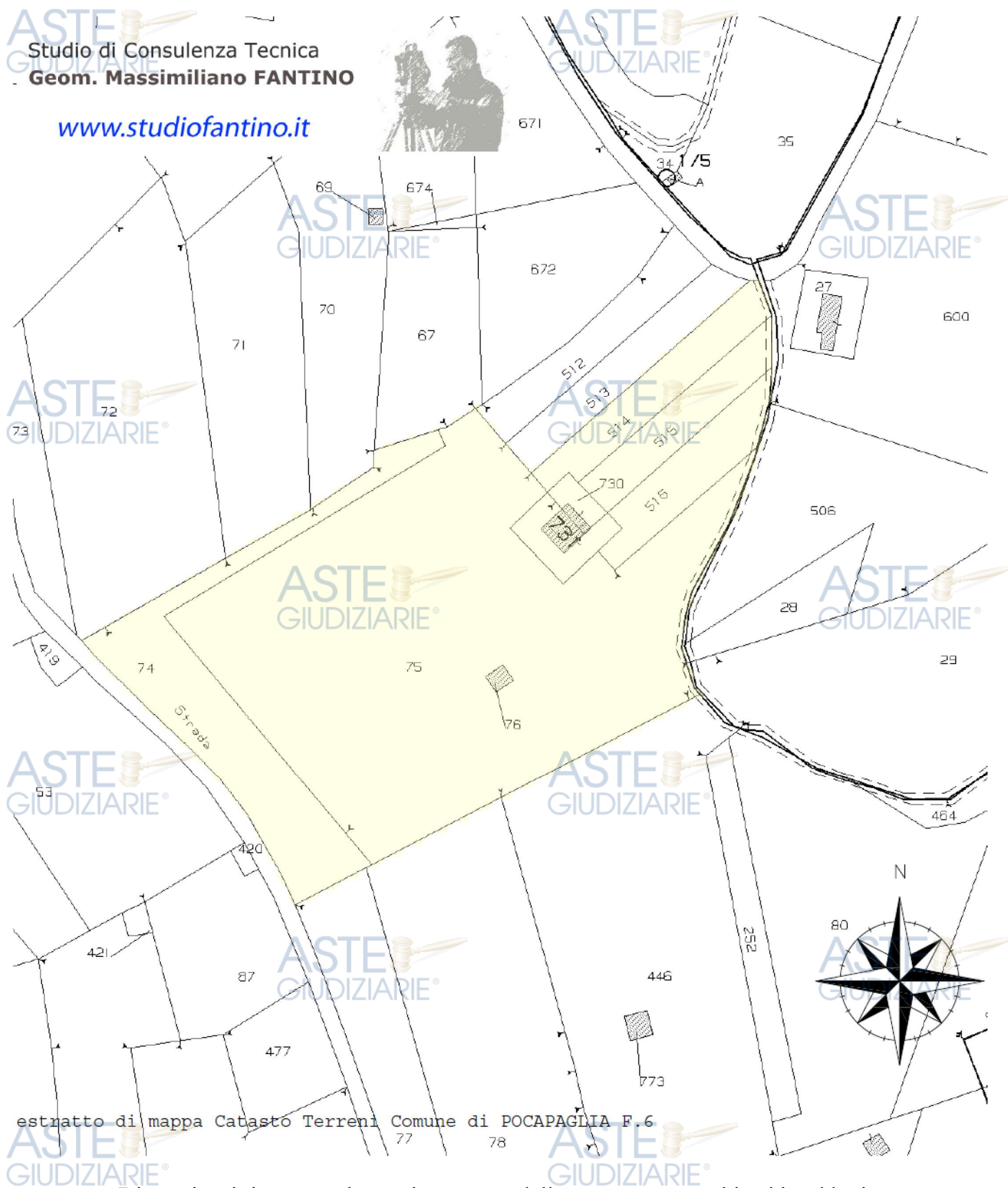
2 **Xxx** nato a BRA (CN) il xxx XXX Proprietà 1/2

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

Strada Comunale Cavalchino, mappali 72, 71, 70, 67, 512 e 513 del foglio 6 del Comune di Pocapaglia, altro foglio, mappali 446, 78 e 77 del foglio 6 del Comune di Pocapaglia salvo altri o variati.

Di seguito si riporta lo stralcio dell'estratto di mappa dei suddetti immobili fascicolato anche con l'ALLEGATO N. 5:

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



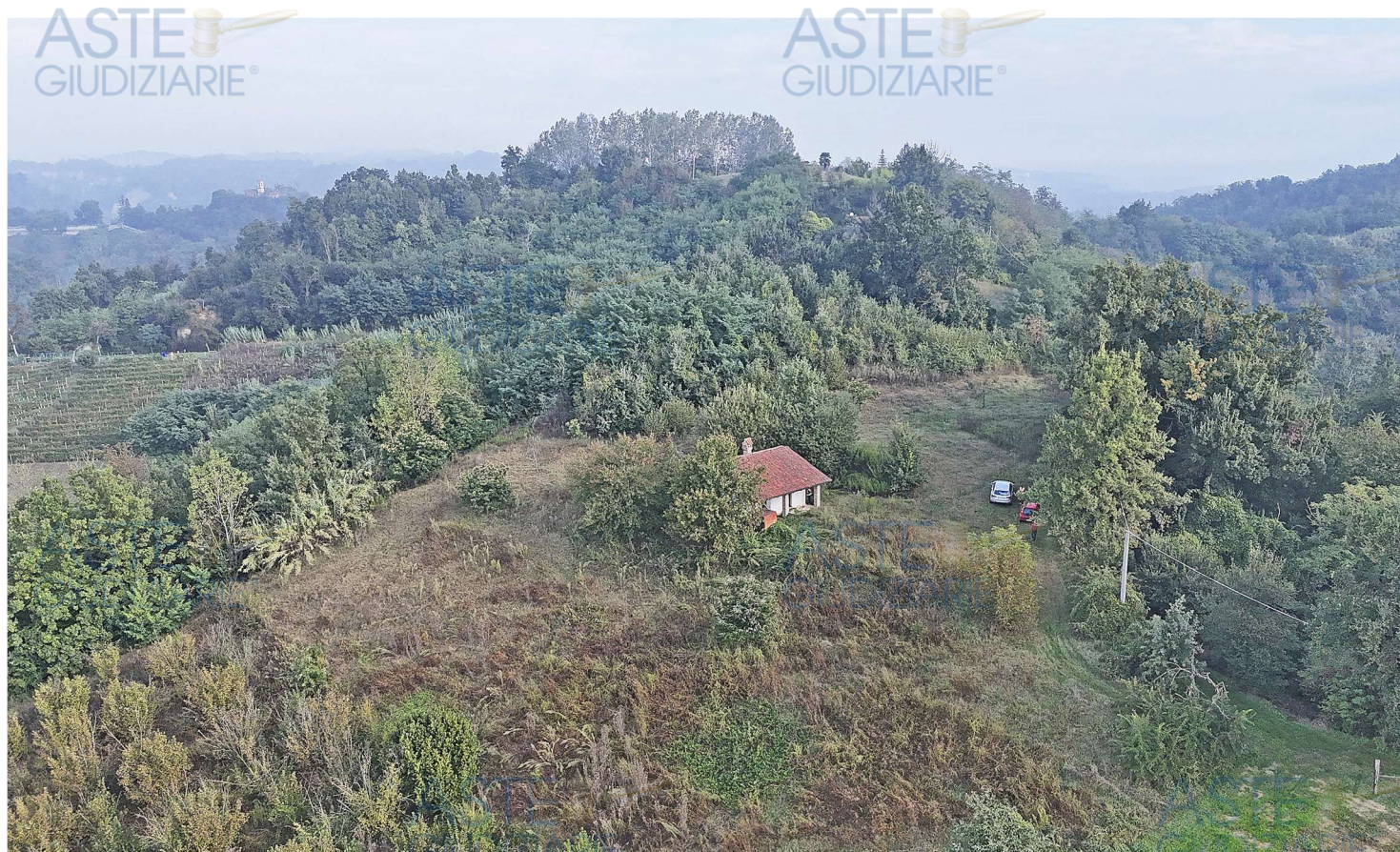
estratto di mappa Catasto Terreni Comune di POCAPAGLIA F.6

Di seguito si riportano alcune riprese aeree della zona ove sono ubicati i suddetti



immobili ed alcuni dettagli fotografici del fabbricato effettuati dall'esponente C.T.U. nell'ambito delle operazioni peritali (vedere anche rilievo fotografico ALLEGATO N.15):









Di seguito si riportano le planimetrie catastali del fabbricato censito al Catasto

Fabbricati Comune di POCAPAGLIA Foglio 6 particella 731 e particella 730

fascicolate anche con l'ALLEGATO N. 6:

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cuneo

Dichiarazione protocollo n. **CN0201165** del **26/09/2006**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pocapaglia

Strada Comunale Cavalchino

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 731

Subalterno:

Compilata da:
Chiesa Davide

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Cuneo

N. 2633

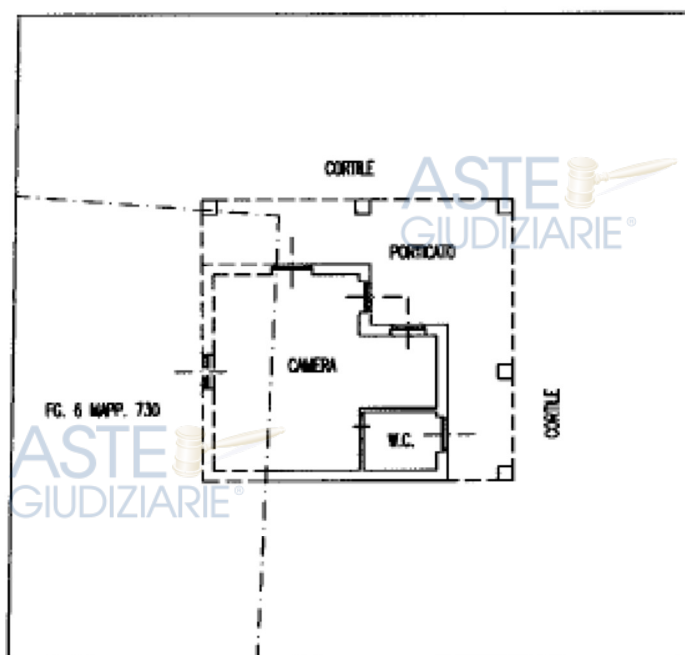
Scheda n. 1

Scala 1:200

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it

PIANO TERRA h. 2,80



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cuneo

Dichiarazione protocollo n. CN0201189 del 26/09/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pocapaglia

Strada Comunale Cavalchino

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 730

Subalterno:

Compilata da:

Chiesa Davide

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Cuneo

N. 2633

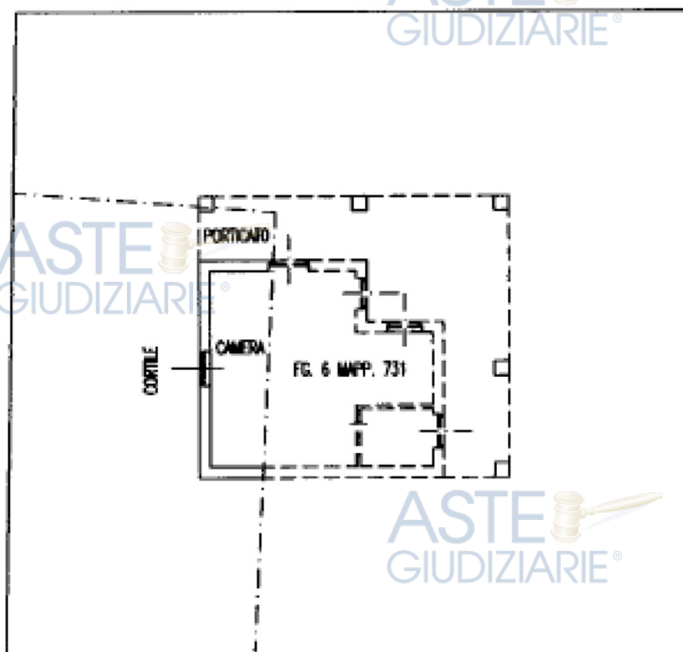
Scheda n. 1

Scala 1:200

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it

PIANO TERRA h. 2,80



Di seguito si riporta la planimetria di rilievo del fabbricato censito al Catasto
Fabbricati Comune di POCAPAGLIA Foglio 6 particella 731 e particella 730
fascicolata anche con l'ALLEGATO N. 12:

PLANIMETRIA DI RILIEVO

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it

PIANO TERRENO

Asti, 27-09-2024



scala 1:100



Superfici lorde di rilievo:

 locali abitativi allo stato grezzo mq. 37

 portico a nudo tetto mq. 30

Unità Immobiliare Urbana
censita al Catasto Fabbricati
Comune di POCAPAGLIA F.6 N.730 e N.731

sita in POCAPAGLIA (CN)
Strada Comunale Cavalchino snc

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 90/2023

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

I terreni agricoli siti nel Comune di Pocapaglia (CN) risultano censiti come

segue:

Catasto Terreni Comune di POCAPAGLIA

Foglio 9 mappale 312, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie catastale 1299

mq, Reddito Dominicale € 0,54, Reddito Agrario € 0,27,

Foglio 9 mappale 313, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 1092

mq, Reddito Dominicale € 1,69, Reddito Agrario € 0,51,

Foglio 9 mappale 314, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 414

mq, Reddito Dominicale € 0,36, Reddito Agrario € 0,17.

I suddetti immobili sono tutti **intestati** a:

1 **Xxx** nato a BRA (CN) il xxx XXX Proprietà 1/30

2 **Xxx**⁵ nato a BRA (CN) il xxx XXX Proprietà 1/30

3 **Xxx** nato a BRA (CN) il xxx XXX Proprietà 28/30

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

Strada Vicinale Sabbione, mappali 272, 273, 274, 277, 606, 317, 316 e 315 del

foglio 9 del Comune di Pocapaglia salvo altri o variati.

Di seguito si riporta lo stralcio dell'estratto di mappa dei suddetti immobili

fascicolato anche con l'ALLEGATO N. 5:

⁵ il Sig. Dellavalle Clemente è deceduto a Sommariva Perno (CN) il 25-02-2014





Catasto Terreni Comune di POCAPAGLIA



Foglio 17 mappale 119, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie catastale

1905 mq, Reddito Dominicale € 0,79, Reddito Agrario € 0,39.

Il suddetto immobile è **intestato** a:

1 **Xxx** nato a BRA (CN) il xxx XXX Proprietà 1/30

2 **Xxx** nato a BRA (CN) il xxx XXX Proprietà 1/30

3 **Xxx**⁶ nato a BRA (CN) il xxx XXX Proprietà 28/30

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

mappali 143, 107, 103 e 120 del foglio 17 del Comune di Pocapaglia salvo altri o variati.

Di seguito si riporta lo stralcio dell'estratto di mappa del suddetto immobile fascicolato anche con l'ALLEGATO N. 5:

⁶ il Sig. xxx è deceduto a Sommariva Perno (CN) il xxx



ASTE
GIUDIZIARIE®
Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

estratto di mappa Catasto Terreni Comune di POCAPAGLIA F.17



33

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I terreni agricoli siti nel Comune di Bra (CN) risultano censiti come segue:

Catasto Terreni Comune di BRA

Foglio 55 mappale 612, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 186 mq, Reddito Dominicale € 0,29, Reddito Agrario € 0,03,

Foglio 55 mappale 850, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2702 mq, Reddito Dominicale € 15,35, Reddito Agrario € 14,65.

I suddetti immobili sono tutti **intestati** a:

1 **Xxx** nato a BRA (CN) il xxx XXX Proprietà 1/30

2 **Xxx** nato a BRA (CN) il xxx XXX Proprietà 1/30

3 **Xxx**⁷ nato a BRA (CN) il xxx XXX Proprietà 28/30

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

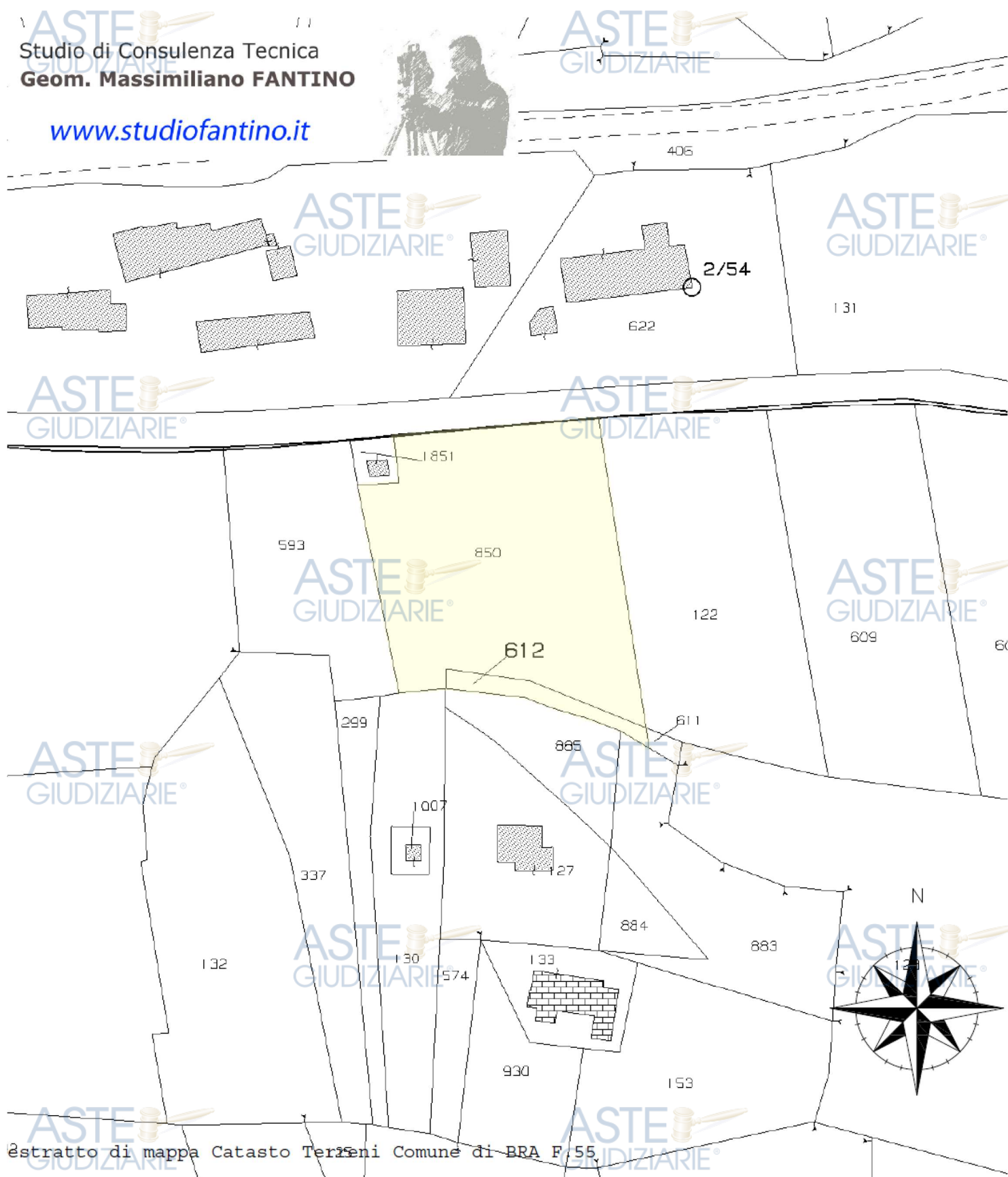
altro foglio, mappali 122, 611, 883, 885, 130 e 593 del foglio 55 del Comune di Bra salvo altri o variati.

Di seguito si riporta lo stralcio dell'estratto di mappa dei suddetti immobili fascicolato anche con l'ALLEGATO N. 5:

⁷ il Sig. xxx è deceduto a Sommariva Perno (CN) il xxx

ASTE GIUDIZIARIE®
Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it



Le caratteristiche del fabbricato ad uso residenziale allo stato grezzo con area di pertinenza siti nel Comune di Pocapaglia (CN) Strada Comunale Cavalchino snc, sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta con l'ALLEGATO N.15 e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, visionabile consultando l'elaborato grafico di rilievo prodotto con l'ALLEGATO N.12 e con le figure riportate nelle pagine che precedono.

Vi è da evidenziare che il suddetto fabbricato risulta ubicato sulla sommità di una collina in un'ottima posizione panoramica e con ottima esposizione del fronte collinare con esposizione a Sud-Ovest. Risulta in un buono stato di conservazione (vi sono alcuni coppi da sistemare perché scivolati). Vi è altresì da evidenziare che la strada interpoderale di accesso dalla strada Meccia risulta in terra battuta attualmente invasa da vegetazione. Il fabbricato e i terreni circostanti, che formano un corpo unico, confinano anche con la strada Sant'Ignazio, situata a valle.

Nello specifico, le caratteristiche interne ed esterne sono:

L'esecutato, durante l'inizio delle operazioni peritali ha dichiarato (vedere processo verbale 26-09-2024 apertura operazioni di Consulenza Tecnica ALLEGATO N.1):

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

l'immobile pignorato ad uso residenziale censito al Catasto Fabbricati Comune di Pocapaglia F.6 N.731 e N.730 risulta avere, in prossimità del fab-

bricato, allacciamento alla rete idrica, non è dotato di sistema di smaltimento delle acque reflue degli scarichi. L'impianto elettrico internamente è già predisposto ma il fabbricato non è ancora allacciato alla vicina linea elettrica. Non vi è impianto di riscaldamento.

Gli ambienti abitativi sono allo stato grezzo.

Segnalo che necessita sistemare alcuni coppi che sono scivolati, che vicino al fabbricato vi è una vasca in metallo per la raccolta delle acque meteoriche della quale io e mio fratello rinunciamo al possesso.

... Evidenzio che l'originario fabbricato era un piccolo ricovero attrezzi realizzato prima dell'anno 1967 e che successivamente, dopo aver ottenuto gli opportuni titoli abilitativi è stato ampliato con cambio di destinazione d'uso in residenziale. ...”

Il fabbricato è realizzato in muratura portante intonacata; i pilastri del porticato, così come il camino presente sul tetto, sono in muratura a vista. Il sottotetto ha un solaio in latero cemento ed 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 preverniciata di colore marrone scuro. Il fabbricato è da completare con opere di finitura, serramenti, rivestimenti, sanitari, impianti, ecc...

Le superfici interne (calpestabili) del fabbricato oggetto di pignoramento risultano dall'elaborato grafico di rilievo prodotti dal C.T.U. con l'ALLEGATI N.12:



fabbricato al piano terreno:

- ✓ porticato: mq 29;
- ✓ locale interno allo stato grezzo: mq 29.



I terreni circostanti il fabbricato, situati al foglio 6 del Catasto Terreni del Comune di Pocapaglia, non sono coltivati da tempo. Le colture presenti sono bosco, prato e nocciolo, posti su un fronte collinare con esposizione a Sud-Ovest.



I terreni situati al foglio 55 del Catasto Terreni del Comune di Bra, in zona pianeggiante con comodo accesso dalla Strada Fey, sono: il mappale 850 (prato) e il mappale 612 (bosco).



I terreni situati al foglio 9 e al foglio 17 del Catasto Terreni del Comune di Pocapaglia sono boschi.



-----*-----



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 Pocapaglia Ufficio Stato Civile (vedere ALLEGATO N.9.1) è risultato:

“ESTRATTO PER RIASSUNTO DAL REGISTRO ATTI DI MATRIMONIO Anno 1990 Parte II Serie A N.1

Si certifica che dai registri degli atti di MATRIMONIO esistenti presso questo Comune risulta che:

Il giorno dodici del mese di maggio dell'anno millenovecentonovanta alle ore undici e minuti zero nel comune di POCAPAGLIA sono stati uniti in Matrimonio:

XXX nato in BRA li xxx residente in SOMMARIVA PERNO, cittadinanza ITALIANO

e

XXX nata in BELVÌ li xxx residente in POCAPAGLIA, cittadinanza ITALIANO

ANNOTAZIONI MARGINALI

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni

Si rilascia in carta libera per gli usi consentiti.

POCAPAGLIA, lì 27 luglio 2024 ...”

Dalle indagini espletate presso il Comune di Pocapaglia Ufficio Stato Civile

(vedere ALLEGATO N.9.2) è risultato:

“ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Art l 06 e l 08 D.P.R. 3.1 l.2000, n. 396

Dal Registro degli Atti di Matrimonio

del comune di BRA al N. 24 P. 2 S. A anno 2006 risulta che

il giorno 10 del mese di Giugno dell'anno 2006 alle ore 10:30

hanno contratto matrimonio in BRA (CN)

XXX

Nato il xxx a BRA (CN)

Atto N. 471 P. l S. A Uff. 1 anno 1976 BRA

Cittadinanza ITALIANA

residente a SOMMARIVA PERNO (CN)

e

XXX

Nata il xxx a BRA (CN)

Atto N. 115 P. l S. A anno 1981 BRA

Cittadinanza ITALIANA

residente a BRA (CN)

ANNOTAZIONI

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

Si rilascia in esenzione del bollo ai sensi dell'art. 7, comma 5 Legge 29 dicembre 1990, n. 405

BRA, 03 settembre 2024 ...”

QUINTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

- 5) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
- a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
 - c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'esatta ed univoca identificazione degli immobili pignorati per intero (vedere atto di pignoramento ALLEGATO N. 2.1).

-----*-----

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, non è stato necessario procedere ad aggiornamenti delle planimetrie catastali presso il Catasto dei Fabbricati.

-----*-----

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:**

Dai Certificati di destinazione urbanistica rinvenuti presso il Comune di Pocapaglia (CN) e Bra (CN) risulta:

C.D.U. Comune di Pocapaglia (CN):

“UFFICIO TECNICO

N.34/24

MARCA DA BOLLO N. 01231143032891 DEL 06.11.2024

***OGGETTO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AI
SENSI ART. 30 COMMA 3, D.P.R. 380 DEL 06.06.2001.***

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

*Vista la richiesta del sig. FANTINO MASSIMILIANO, nato a ASTI , il
29/09/1965,*

*CF. FNTMSM65P29A479D, con residenza in Via Emanuele Filiberto 2, ASTI,
del 08.11.2024, Prot. 4350;*

*In base alle risultanze degli atti d'ufficio inerenti le norme urbanistico-edilizie
vigenti;*

Visto il DPR 380/01, Art. 30 comma 3;

Viste le N.T.A. del P.R.G.C. approvato con deliberazioni delle Giunta regionale n° 25-1414 del 1995, n° 17-26405/1999, n° 15-3733 del 20.11.01, n° 10-302/2000, Consiglio Comunale n.3 del 13.03.2013, Consiglio Comunale n. 4 del 30.03.2016 Variante Parziale n.18, Consiglio Comunale n. 12 del 15.06.2016 Variante Strutturale n.17, Consiglio Comunale n. 6 del 18.03.2019 Variante Parziale n.19;

Consiglio Comunale n. 49 del 30.12.2022 Variante Parziale n.20;

CERTIFICA

Che gli immobili, indicati dal richiedente, posti in Pocapaglia distinti a Catasto:

*- **F.06,particella, n.731(CLASSE IIIInd) - n.730(CLASSE IIa) - n.74(CLASSE IIIInd) - n.75(parte in CLASSE IIa e parte in CLASSE IIIInd) - n.76(CLASSE IIIInd) - n.514(CLASSE IIa) - n.515(CLASSE IIa) - n.516(CLASSE IIa);***

*- **F.09,particella, n.312(parte in CLASSE IIIInd e parte in CLASSE IIIa1) - n.313(CLASSE IIIInd) - n.314(CLASSE IIIInd);***

*- **F.17,particelle, n.119(parte in CLASSE IIa e parte in CLASSE IIIInd);***

*Ricadono in “**AREA AGRICOLA**”, regolata dagli Art.li 17 e 18 delle NTA di PRGC;*

*- “**CLASSE IIIInd**” **Ampi settori di territorio collinare, per lo piu’ ineditati, che presentano caratteri geomorfologici e geoidrologici d’insieme non favorevoli a interventi di trasformazione urbanisticoedilizia.***

- **“CLASSE IIIa2”** Porzioni di territorio inedificate caratterizzate da condizioni geomorfologiche ad elevata pericolosità che le rendono inidonee a nuovi insediamenti per processi legati alla dinamica dei corsi d'acqua.
- **“CLASSE IIa”** settori di territorio contraddistinti da condizioni di pericolosità geomorfologica che non pongono particolari limitazioni di carattere geologico-idraulico alla realizzazione degli interventi urbanistico-edilizio.
- **“CLASSE IIIa1”** Porzione di territorio inedificate caratterizzate da condizioni geomorfologiche di elevata pericolosità legate alla presenza di fenomeni franosi o di requisiti geomorfologici di insieme che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.
- **“CLASSE I ”** porzione di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.
- **“CLASSE IIb”** Settori di territorio, ove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, legate alla dinamica delle acque superficiali possono essere superate mediante l'adozione di speciali accorgimenti tecnici, quali idonei sistemi di drenaggio e una quota di piano di abitazione superiore rispetto al piano di campagna.

Sugli appezzamenti indicati in premessa non esiste lottizzazione abusiva a scopo edificatorio.

Tali terreni sono ubicati in terreni sottoposti a Vincolo Paesistico DLgs 42/04,

In Zona di Vincolo idrogeologico LR 45/89;

Il presente certificato, viene rilasciato al sig. FANTINO MASSIMILIANO per gli usi consentiti dalla legge.



Pocapaglia lì: 30.11.2024



Il Responsabile del Servizio:

Xxx

f.to digitalmente



C.D.U. Comune di Bra (CN)

“CITTÀ DI BRA

PROVINCIA DI CUNEO



Ripartizione Urbanistica, Ambiente,



Territorio ed Attività Produttive

(Art. 30, comma 2 e 3, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380)

IDENTIFICATIVO MARCA DA BOLLO: 01231143032879

IL DIRIGENTE



Vista la richiesta presentata dal Geom. FANTINO MASSIMILIANO, nato a
ASTI il 29/09/1965, residente in ASTI, Via Emanuele Filiberto n. 2, C.F.



FNTMSM65P29A479D, in qualità di CTU incaricato dal Tribunale di Asti per
la Procedura Esecutiva Immobiliare Nr. 90/2023 – Sig. Xxx; per il rilascio del
Certificato di Destinazione Urbanistica relativo agli immobili distinti a Cata-
sto Terreni al Foglio 55 particelle n. 612 e 850,

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale approvato con Deliberazione
della Giunta Regionale 24 marzo 2014, n. 27-7294 pubblicata sul B.U.R. della
Regione Piemonte n. 14 Supplemento n. 1 del 3 aprile 2014 al quale sono state
apportate le seguenti modifiche:

- Modifica ex art. 17 comma 12 lett. g) LR 56/77 e smi approvata con D.C.C.





n. 7/2014 del 08/04/2014;

- *Modifica ex art. 17 comma 12 lett. a) LR 56/77 e smi approvata con D.C.C.*

n. 17 del 15/05/2017;

- *Modifica ex art. 17 comma 2 lett. g) LR 56/77 e smi approvata con D.C.C.*

n. 30 del 20/06/2017;

- *Modifica ex art. 17 comma 12 lett. d) LR 56/77 e smi approvata con D.C.C.*

n. 25 del 28/05/2018

- *Modifica ex art. 17 comma 12 lett. a) e c) LR 56/77 e smi approvata con D.C.C. n. 31 del 28/07/2020;*

- *Modifica ex art. 17 comma 12 lett. a) e g) LR 56/77 e smi approvata con D.C.C. n. 79 del 21/12/2023;*

- *Variante semplificata, ex art. 17-bis LR 56/77 e smi, n. 1 approvata con D.C.C. n. 7 del 15/02/2018, n. 2 approvata con D.C.C. n. 43 del 30/07/2018, n. 3 approvata con D.C.C. n. 52 del 12/09/2018, n. 4 approvata con D.C.C. n. 7 del 28/03/2019, n. 7 approvata con D.C.C. n. 80 del 21/12/2023;*

- *Variante parziale, ex art. 17 comma 5 LR 56/77 e smi, n. 1 approvata con D.C.C. n. 53 del 27/10/2016, n. 2 approvata con D.C.C. n. 8 del 28/03/2019, n. 3 approvata con D.C.C. n. 48 del 29/07/2021, n. 4 approvata con D.C.C. n. 78 del 29/11/2021, n. 5 approvata con D.C.C. n. 35 del 28/07/2022, n. 6 approvata con D.C.C. n. 13 del 27/03/2023, n. 8 approvata con D.C.C. n. 4 del 26/02/2024 e n. 9 adottata con D.C.C. n. 14 del 22/04/2024;*

Vista la copia della mappa catastale, allegata alla Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica;

Visto l'art. 30, comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

C E R T I F I C A

Che gli immobili distinti a Catasto Terreni di cui in premessa, ricade in aree aventi le seguenti destinazioni urbanistiche:

- **EE - UNITÀ DI PAESAGGIO AGRARIO** le cui normative sono riportate all'art.50 delle Norme Tecniche d'Attuazione relativamente alle particelle n. 612 - 850 del Foglio n. 55;
- **PAESAGGIO COLLINARE** relativamente alle particelle n. 612 - 850 del Foglio n. 55;
- **FASCE DI RISPETTO STRADALI** le cui normative sono riportate all'art.60 delle Norme Tecniche d'Attuazione relativamente alla particella n. 850 (in parte) del Foglio n. 55;
- **FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI** relativamente alle particelle n. 612 (in parte) - 850 (in parte) del Foglio n. 55;
- **AREA SOGGETTA A VINCOLO IDROGEOLOGICO** le cui normative sono riportate all'art.62 delle Norme Tecniche d'Attuazione relativamente alle particelle n. 612 - 850 del Foglio n. 55;
- **SUPERFICI BOScate** relativamente alle particelle n. 612 (in parte) - 850 (in parte) del Foglio n. 55;
- **Classe II-1c** - Settori di versante a bassa acclività o subpianeggianti, interessati da problematiche essenzialmente di tipo geotecnica relativamente alle particelle n. 612 (in parte) - 850 (in parte) del Foglio n. 55;

- **Classe IIIa-1c** - Porzioni di territorio caratterizzate da condizioni morfologiche con grado di pericolosità elevato derivante dalla dinamica dei versanti. Aree potenzialmente instabili relativamente alle particelle n. 612 (in parte) – 850 (in parte) del Foglio n. 55;

- **CLASSE ACUSTICA II: AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE** relativamente alle particelle n. 612 - 850 del Foglio n. 55;

- **FASCIA DI PERTINENZA FERROVIARIA A** relativamente alla particella n. 850 (in parte) del Foglio n. 55;

- **FASCIA DI PERTINENZA FERROVIARIA B** relativamente alle particelle n. 612 - 850 (in parte) del Foglio n. 55;

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione od ai privati gestori di pubblici servizi.

Il presente certificato è rilasciato in carta resa bollata esclusivamente per gli usi previsti dall'art. 30 comma 2 e 3, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Esso conserva validità per un anno a condizione che nel frattempo non siano intervenute modifiche alla normativa sopraccitata.

BRA, 26/11/2024

T.S./r.v. IL DIRIGENTE

*RIPARTIZIONE URBANISTICA, AMBIENTE,
TERRITORIO ED ATTIVITÀ PRODUTTIVE*

(Xxx) ”

-----*-----

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:

Dalle indagini urbanistiche effettuate nell'ambito delle operazioni peritali presso gli archivi del Comune di Pocapaglia (CN), è emerso che, il fabbricato attualmente allo stato grezzo oggetto di pignoramento, ricade in area Agricola “E”.

L’area risulta interessata dal Vincolo Paesistico D Lgs 42/04 (vedere Certificato di Destinazione Urbanistica ALLEGATO N.14).

Nello specifico detto vincolo è riferito all’inclusione nella categoria di cui all'art. 136, titolo II del Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42 “*Codici dei beni culturali e del Paesaggio*”, DM 01.08.1985 “**GALASSINO**”. Dichiarazione di notevole interesse pubblico riguardanti Comuni della regione Piemonte. Nel territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi sito nei Comuni di MONTA’, CANALE, S. STEFANO ROERO, MONTALDO ROERO, BALDISSERO D’ALBA, SOMMARIVA PERNO, POCAPAGLIA (vedere puntualizzazione e-mail ALLEGATO N.14bis).

Di detto fabbricato sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- 1** - Concessione Edilizia onerosa n.3/93 del 24-02-1993 (vedere ALLEGATO N.8.1) per ristrutturazione fabbricato ad uso ricovero attrezzi. Detta Concessione Edilizia è decaduta per mancata comunicazione di inizio lavori;
- 2** - Concessione Edilizia con contributo n.26/2000 del 22-08-2000 (vedere ALLEGATO N.8.2) per eseguire opere di recupero fabbricato rurale abbandonato. Per dette opere è stata anche ottenuta l’Autorizzazione Legge

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Regionale 9 Agosto 1989 n° 45 per interventi in terreni sottoposti a vincolo Idrogeologico N.26/2000 del 22-08-2000;

- 3** - Denuncia di Inizio attività prot.3865 del 27-10-2004 (vedere ALLEGATO N.8.3) per lavori di ristrutturazione edilizia sull'immobile.
Dalle indagini urbanistiche non è stato rinvenuto il Certificato di Abitabilità.

Allegato al suddetto titolo abilitativo di cui al punto **3**. che precede sono state fascicolate le seguenti due riprese fotografiche:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCORCIO POSTERIORE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





PROSPETTO PRINCIPALE

Sempre dalle indagini urbanistiche non risultano gli estremi della denuncia strutturale.

Si osserva che con riferimento alla seguente scheda indicante l'“*OPERATIVITÀ DECRETI GALASSINI*” estratta dal sito ufficiale del Comune di Pino Torinese (TO),

COMUNE DI PINO TORINESE			
OPERATIVITA' DECRETI "GALASSINI"			
ATTO	DATA ATTO	OPERATIVI	NON OPERATIVI
DECRETO MINISTERIALE	1 Agosto 1985	Dal 1 Agosto 1985 Al 30 Luglio 1986	
CIRCOLARE N. 16/PET REGIONE PIEMONTE	30 Luglio 1986		Dal 30 Luglio 1986 Al 19 Giugno 1997
D.G.R. CONSIGLIO REGIONALE N. 388/9126	19 Giugno 1997	Dal 19 Giugno 1997 Al 18 Luglio 2000	
COMUNICAZIONE D.G.R. N. 1-500	18 Luglio 2000		Dal 18 Luglio 2000 Al 24 Ottobre 2002
COMUNICAZIONE ASSESSORATO BENI AMBIENTALI N. 1421/2002	24 Ottobre 2002	Dal 24 Ottobre 2002	

risulta che per la Concessione Edilizia n.26/2000 del 22-08-2000, di cui al punto **2.** che precede, non vi era l'obbligo di ottenere l'Autorizzazione Paesaggistica.

Invece per le opere riguardanti la Denuncia di Inizio attività prot.3865 del 27-10-2004 di cui al punto **3.** che precede vi era l'obbligo di ottenere l'Autorizzazione Paesaggistica che risulta non esser stata ottenuta.

Si evidenzia che dalla relazione ai sensi dell'art.23 comma 1 del D.P.R. 06-06-2001 N.380 fascicolata con la pratica di cui al punto **3.** risulta che le opere previste con detta D.I.A. prot.3865/2004, rispetto alla C.E. n.26/2000 non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le eventuali

prescrizioni contenute nella concessione edilizia.

Dal punto di vista estetico, si rileva che le opere previste con la D.I.A. prot. 3865/2004, rispetto a quelle autorizzate con la C.E. n. 26/2000, **risultano di entità veramente minima**: non è stata prevista la realizzazione di una ringhiera (a seguito della mancata costruzione della scala di collegamento con la cantina al piano interrato, anch'essa non realizzata), non è stata prevista la realizzazione di una finestra sul prospetto posteriore ed è stata invece prevista la realizzazione di una finestra sul prospetto laterale.

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

- acquisito i sopra citati titoli abilitativi e visionati i relativi elaborati progettuali del compendio immobiliare oggetto della presente Consulenza Tecnica,
- rilevato topograficamente e fotograficamente la reale situazione dei luoghi (vedere planimetria di rilievo ALLEGATO N.12, vedere rilievo fotografico ALLEGATO N.15),

riscontrava le seguenti

IRREGOLARITÀ URBANISTICHE:

Confrontando lo stato di fatto con gli elaborati progettuali dei sopra citati titoli abilitativi, trascurando le eventuali imprecisioni grafiche e tenendo conto delle tolleranze, sono emerse le seguenti difformità:

Irregolarità edilizie:

A. Posizione e dimensioni delle aperture esterne leggermente diverse rispetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

a quanto approvato;

ASTE
GIUDIZIARIE®

B. Dimensioni dei pilastri del portico maggiori rispetto a quanto approvato,
con il pilastro centrale sul lato Sud-Ovest leggermente spostato rispetto a
quanto approvato;

ASTE
GIUDIZIARIE®

C. Nuova apertura per ispezionare il sottotetto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Inoltre, premesso che trattasi dell' ampliamento di un vecchio fabbricato
preesistente.** Si vedano di seguito le foto dell'originario fabbricato (foto rin-
venute nella pratica edilizia di qui alla Concessione Edilizia con contributo
n.26/2000 del 22-08-2000 - ALLEGATO N.8.2):



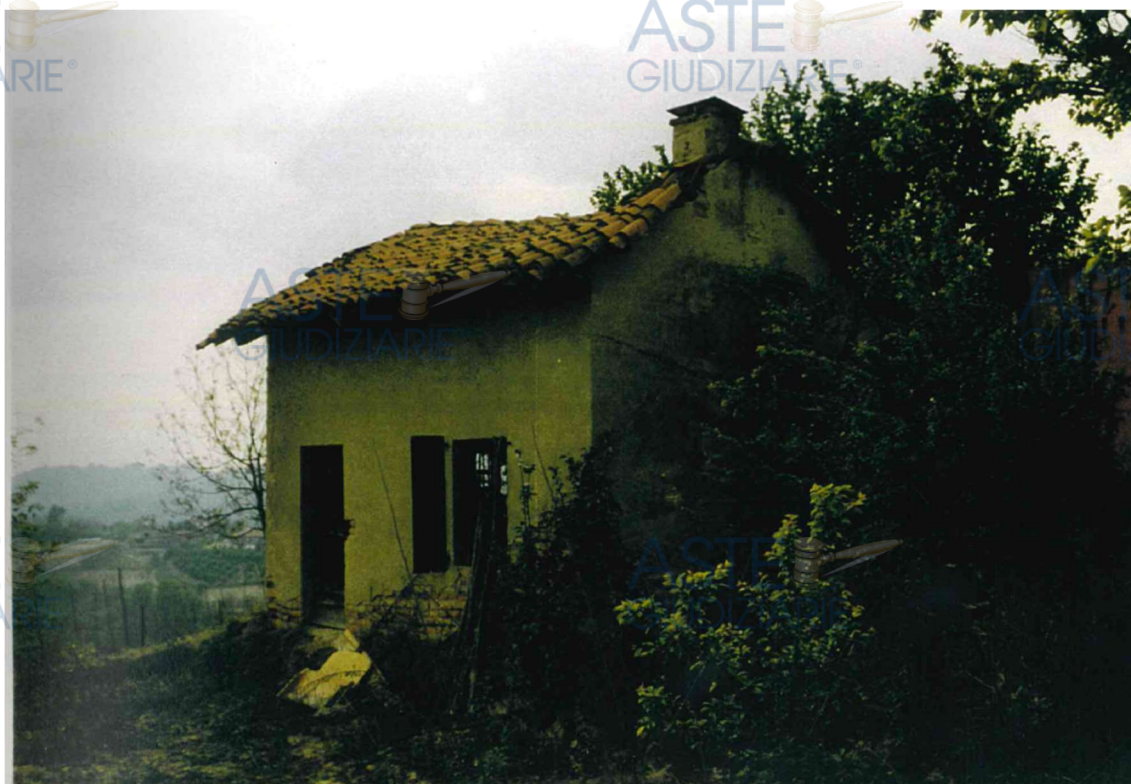
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ciò premesso si segnala che nelle pratiche edilizie di cui alla:

- Concessione Edilizia onerosa n.3/1993 del 24-02-1993 (vedere ALLEGATO N.8.1)
- Concessione Edilizia con contributo n.26/2000 del 22-08-2000 (vedere ALLEGATO N.8.2)

il fabbricato è stato rappresentato sommariamente negli estratti di mappa predisposti dai professionisti che hanno redatto le pratiche edilizie in una posizione planimetrica errata rispetto a quella effettiva, come risulta dal tipo map-pale che ha aggiornato l'attuale mappa catastale. Si rimanda agli estratti di mappa riportati nelle pratiche edilizie sopra citate e all'estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, fascicolato come ALLEGATO N.5.

Detta diversa indicazione della posizione potrebbe essere inteso come mero errore di rappresentazione negli elaborati progettuali e pertanto potrebbe essere non intesa come difformità, tenendo conto del fatto che, come chiaramente indicato nella premessa, trattasi di un vecchio fabbricato la cui epoca di costruzione risale ad un'epoca ove non vi era l'obbligo di richiedere titoli abilitativi, che è stato solo ampliato, tesi che al momento può essere condivisa dall'interpellato Ufficio Tecnico del Comune di Pocapaglia.

Tuttavia, se non fosse considerato come mero errore di rappresentazione grafica sugli estratti di mappa progettuali, tale diversa posizione planimetrica potrebbe configurarsi come “variazione essenziale”, e pertanto l'im-

mobile, in questo caso risulterebbe totalmente difforme dal titolo abilitativo e non sanabile.

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 vengono ipotizzate le procedure e i costi di massima per sanare le difformità accertate. Si evidenzia che le stime fornite hanno carattere preliminare e potrebbero subire variazioni.

=====*

IPOTESI PIÙ FAVOREVOLE

(considerando la posizione del fabbricato, rappresentata sommariamente negli estratti di mappa allegati ai titoli abilitativi, come un mero errore materiale di rappresentazione e, pertanto, non configurabile come una violazione urbanistica):

in questa ipotesi, sentito anche il Tecnico del Comune di Pocapaglia (CN), si ritiene che, per le difformità sopra elencate e previo ottenimento del parere di compatibilità paesaggistica, 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).

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), del 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. 42 ⁸ (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), è

⁸ 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

comlessivamente ipotizzabile, dopo il confronto con il Tecnico preposto del Comune di Pocapaglia (CN) avvenuto in data 09-12-2024, in:

€ 516,00

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 alla sanzione sopra indicata, occorrerà aggiungere diritti e bolli da versare agli uffici competenti e le spese per tutte le pratiche professionali, compresi oneri di legge, stimati complessivamente di massima, compresa IVA, in:

€ 7.000,00

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 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 rimissioni 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 rimissioni 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

IPOTESI PIÙ FAVOREVOLE

(considerando la posizione del fabbricato, rappresentata sommariamente negli estratti di mappa allegati ai titoli abilitativi, come un mero errore materiale di rappresentazione e, pertanto, non configurabile come una viola-zione urbanistica):

In questa ipotesi, il totale generale dei costi per 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, vengono quantificati di massima ed arrotondati in circa:

€ 12.700,00

Rimane sottinteso e si ribadisce che gli importi sono di massima e potranno variare in aumento o in diminuzione. 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 certezza sull'effettivo ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria, sui relativi esatti oneri economici e su 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 nell'immobile oggetto della presente relazione e di quanto sopra esposto, in questa ipotesi, si potrà procedere alla richiesta di sanatoria sulla base dei disposti del Testo Unico in materia edilizia, di cui al DPR n. 380/2001 del 06 giugno 2001, ed in particolare ai sensi dell'art. 46, comma 5, che prevede: *“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”*.

IPOTESI MENO FAVOREVOLE

(considerando la posizione del fabbricato sugli estratti di mappa allegati ai titoli abilitativi come diversa posizione rispetto a quella esistente sui luoghi e pertanto violazione urbanistica):

In tale ipotesi, la posizione del fabbricato riportata negli estratti di mappa allegati alle pratiche edilizie sopra citate, divergente rispetto a quella indicata nella mappa catastale attuale (aggiornata mediante tipo mappale redatto secondo la metodologia codificata dalla Circolare 2/88 e s.m.i.), potrebbe configurarsi come una "variazione essenziale" al progetto approvato⁹, ai sensi dell'Art. 6, comma 1, lettera d), L.R. 08/07/1999, n. 19.

Di conseguenza, l'immobile risulterebbe totalmente difforme dal titolo abilitativo e, pertanto, non sanabile.

Questa è l'unica ipotesi che, concretamente, l'esponente C.T.U. al momento può considerare.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

IPOTESI MENO FAVOREVOLE

(considerando la posizione del fabbricato sugli estratti di mappa allegati ai titoli abilitativi come diversa posizione rispetto a quella esistente sui luoghi e pertanto violazione urbanistica):

In questa ipotesi, non essendo sanabile l'immobile si dovrà provvedere con

⁹ Art. 6 Legge regionale 8 luglio 1999, n. 19. Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo). (B.U. 14 luglio 1999, n. 28).

(Determinazione delle variazioni essenziali al progetto approvato)

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

... omissis ...

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

... omissis ...

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

la demolizione ed il totale generale dei costi per le demolizioni (ipotizzate di massima) e spese per tutte le pratiche professionali (anche quelle di aggiornamento catastale), compresi oneri di legge (quantificate dopo un'attenta analisi ed opportuni confronti con imprese edili locali di fiducia e la consultazione di prezzi di riferimento), salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della redazione di un progetto esecutivo, vengono quantificati di massima ed arrotondati in circa:

€ 25.000,00

Rimane sottinteso e si ribadisce ancora che gli importi sono di massima e potranno pertanto variare in più o in meno, in quanto, come già riferito, solo dopo l'esecuzione di un progetto esecutivo anche per dette opere (attività tecniche non richieste e non di competenza del sottoscritto C.T.U.), vi può essere la certezza in ordine agli esatti costi riguardanti spese tecniche, costi delle demolizioni 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. 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.



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.2.1).

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.10.1):

“... OGGETTO: Tribunale Ordinario di Asti - procedura esecutiva immobiliare n.90/2023 - indagini contratti di locazione

*In riscontro alla Sua istanza, di cui al ns. prot. 42084/2024, 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 ... Il fabbricato, essendo allo stato grezzo, non è utilizzato ed è libero da contratti di locazione, così come tutti gli altri immobili che sono utilizzati da me e da mio fratello Xxx.”

È stata formalizzata una richiesta al Sindaco del Comune di Pocapaglia (CN), 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 presso 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 dal N. 11.1 al N. 11.3).

-----*-----

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 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): *“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.13 dal quale emergono anche i criteri adottati 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.



LOTTO 1

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE ALLO STATO GREZZO

CON AREA DI PERTINENZA E TERRENI AGRICOLI



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



Si riporta di seguito la sintesi della stima del FABBRICATO:





IPOTESI PIÙ FAVOREVOLE



(considerando la posizione del fabbricato, rappresentata sommariamente negli estratti di mappa allegati ai titoli abilitativi, come un mero errore materiale di rappresentazione e, pertanto, non configurabile come una violazione urbanistica – vedere risposta la quesito peritale ottavo):

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Fabbricato ad uso residenziale allo stato grezzo con area di pertinenza

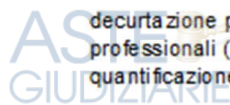


1 - Fabbricato censito al Catasto Fabbricati Comune di Pocapaglia F.6 N.731 e N.730

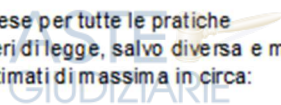
1	• sup. comm. loc.abitativi p.terra allo stato grezzo:	mq	29				
	• valutazione:	mq.	29	x €/ mq.	600	= €	17'400.00
2	• sup. comm. portico p.terra:	mq	29				
	• valutazione:	mq.	29	x €/ mq.	400	= €	11'600.00
TOTALE FABBRICATO:							€ 29'000.00

decurtazione in percentuale del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e costi imprevisti :
- 10% =>

€ 29'000.00 x 0,90 = **TOTALE FABBRICATI: € 26'100.00**



decurtazione per costi per le demolizioni (ipotizzate di massima) e spese per tutte le pratiche professionali (anche quelle di aggiornamento catastale), compresi oneri di legge, salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della redazione di un progetto esecutivo, tutti stimati di massima in circa: **-€ 12'700.00**



TOTALE GENERALE: € 13'400.00

TOTALE ARROTONDATO A CORPO (oltre IVA di legge se dovuta): € 13'400.00

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 l'area di pertinenza



Si riporta di seguito la sintesi della stima del FABBRICATO:

IPOTESI MENO FAVOREVOLE

(considerando la posizione del fabbricato sugli estratti di mappa allegati ai titoli abilitativi come diversa posizione rispetto a quella esistente sui luoghi e pertanto violazione urbanistica – vedere risposta la quesito peritale ottavo):

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

Come già indicato nella risposta all'ottavo punto del quesito di consulenza tecnica, l'esponente C.T.U. ha formulato due ipotesi relative alle irregolarità edilizie urbanistiche. **Tra queste, deve concretamente adottare quella meno favorevole, che prevede che l'immobile risulti totalmente difforme dal titolo abilitativo e, pertanto, non sanabile.**

In tal caso, il fabbricato non avrebbe un valore commerciale, ma comporterebbe un costo derivante dalle demolizioni e dalle relative spese professionali (comprese quelle per l'aggiornamento catastale), oltre agli oneri di legge. Tali costi, stimati di massima a seguito di un'attenta analisi, di opportuni confronti con imprese edili locali di fiducia e della consultazione di prezzari di riferimento, salvo eventuali e migliori quantificazioni in sede di redazione di un progetto esecutivo, sono approssimativamente quantificati e arrotondati in

circa:

€ 25.000,00

Si riporta di seguito la sintesi della stima dei TERRENI:

Per quanto riguarda i terreni:

RAPPORTO VALUTAZIONE
Terreni

da A dE Ufficio Catasto Terreni					coltura	stima unitaria			
NN.	Fg.	n.	qualità catastale	ettari catastali	da foto satellitari	Elettaro medio	valore di stima	nota	zona
2 - Comune di BRA:									
1	55	612	bosco misto	0.0188	bosco misto	6'500	€ 120.90		agricola
2	55	850	seminativo	0.2702	seminativo in ottima posizione	25'000	€ 6'755.00		agricola
3 - Comune di POCAPAGLIA:									
3	6	74AA	seminativo	0.1428	I terreni non risultano coltivati da tempo. Le colture presenti comprendono bosco, prato e nocciolo, disposti su un fronte collinare con un'ottima esposizione a Sud-Ovest. Considerato lo stato dei luoghi dei terreni confinanti, tali terreni presentano potenzialità per essere convertiti ad altre colture.	15'000	€ 2'142.00		agricola
4	6	74AB	prato	0.0140		15'000	€ 210.00		agricola
5	6	75AA	seminativo	0.3210		15'000	€ 4'815.00		agricola
6	6	75AB	prato	0.3842		15'000	€ 5'763.00		agricola
7	6	76AA	seminativo	0.0007		15'000	€ 10.50		agricola
8	6	76AB	prato	0.0013		15'000	€ 19.50		agricola
9	6	514	prato	0.0570		15'000	€ 855.00		agricola
10	6	515	prato	0.0523		15'000	€ 784.50		agricola
11	6	516	prato	0.0551		15'000	€ 826.50		agricola
12	9	312	bosco ceduo	0.1299		3'700	€ 480.63		agricola
13	9	313	bosco ceduo	0.1092		3'700	€ 404.04		agricola
14	9	314	bosco ceduo	0.0414		3'700	€ 153.18		agricola
15	17	119	bosco ceduo	0.1905		3'700	€ 704.85		agricola
totale generale sup. ettari:				1.7882			€ 24'044.60		

decurtazione in percentuale del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto: -5% =>

$$24'044.60 \text{ €} \times 0.95 = 22'842.37 \text{ €}$$

TOTALE ARROTONDATO A CORPO (oltre IVA di legge se dovuta): € 22'900.00

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

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 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 a:

IPOTESI PIÙ FAVOREVOLE

(considerando la posizione del fabbricato, rappresentata sommariamente negli estratti di mappa allegati ai titoli abilitativi, come un mero errore materiale di rappresentazione e, pertanto, non configurabile come una violazione urbanistica – vedere risposta la quesito peritale ottavo):

€ 13.400,00 per il fabbricato + € 22.900,00 per i terreni=

€ 36.300,00



(diconsi Euro trentaseimilatrecento/00),



IPOTESI MENO FAVOREVOLE

(considerando la posizione del fabbricato sugli estratti di mappa allegati ai titoli abilitativi come diversa posizione rispetto a quella esistente sui luoghi e pertanto violazione urbanistica – vedere risposta la quesito peritale ottavo):

- € - 25.000,00 per i costi di demolizione del fabbricato;
- € 22.900,00 per i terreni.

In questo caso, la sommatoria dei valori è negativa e, pertanto, potrebbe rendersi necessaria la valutazione di un eventuale abbandono della procedura relativa al fabbricato.

Nell'ipotesi indicata, il valore di stima commerciale (al netto dell'IVA) dei soli terreni ammonta a

€ 22.900,00

(diconsi Euro ventiduemilanovecento/00).



Si precisa inoltre che, qualora si proceda con l'abbandono del fabbricato, sarà necessario prevedere che il terreno circostante venga gravato da servitù di passaggio in corrispondenza dei due accessi attualmente esistenti, come documentato nella presente perizia.



Si tenga 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 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:

In base al punto g) del D.M. 26-06-2015 appendice A “Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE” che recita:

“a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

...

g) i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:

- *agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;*
- *agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;"*

sono esclusi dalla redazione dell'APE le unità in corso di costruzione come quella oggetto della presente perizia.

Qualora in fase successiva vengano meno le condizioni di cui sopra verrà redatto regolare 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:

come riferito al punto 17) che precede, l'immobile oggetto della presente perizia non necessita dell'attestato di certificazione energetica.

-----*-----

Il sottoscritto C.T.U., in conformità alle disposizioni contenute nel verbale d'udienza del 13-09-2024, 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 pregiassi riferire a disimpegno dell'in-
carico ricevuto.

Asti, 07-01-2025

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 - atto di pignoramento immobiliare
- 2.2 - nota trascrizione atto di pignoramento immobiliare
- 3 - certificato notarile
- 3.1 - visura ipotecaria Xxx
- 3.2 - visura ipotecaria Xxx
- 3.3 - visura ipotecaria Xxx
- 3.3.1 - trascrizione den. succ. Xxx
- 3.3.2 - trascrizione accettazione tacita di eredità Xxx
- 3.3.3 - trascrizione integrazione den. succ. Xxx (immobili in Sommariva Perno)
- 3.4 - visura ipotecaria Xxx
- 3.4.1 - trascrizione prima den.succ. Xxx anno 2011
- 3.4.2 - trascrizione den.succ. modificativa Xxx anno 2017
- 3.4.3 - trascrizione accettazione eredità Xxx anno 2018



- 3.4.4 - trascrizione accettazione eredità Xxx anno 2021
- 3.4.5 - trascrizione integrazione den. succ. Xxx (immobili in Sommariva Perno)
- 3.5 - atto di compravendita Not. Alberto Siffredi del 30-05-2018 rep. 289.020
- 4 - visure catastali storiche
- 5 - estratti di mappa
- 6 - planimetrie catastali
- 7 - elaborazione da GIS mappa + foto satellitare
- 8.1 - Concessione di Edilizia onerosa n.3-93 del 24-02-1993
- 8.2 - Concessione Edilizia con contributo n.26-2000 del 22-08-2000
- 8.3 - Denuncia di Inizio attività prot.3865 del 27-10-2004
- 9.1 - indagini Servizi Demografici - Pocapaglia
- 9.2 - indagini Servizi Demografici – Brà
- 10.1 - indagini Ufficio Registro – indagini contratti di locazione
- 10.2 - indagini ARPEA – indagini contratti di locazione
- 11.1 - atto di compravendita Not. Carlo MANERA del 12-12-1989 rep. 22824
- 11.2 - atto cessione e divisione Not. Carlo MANERA del 31-05-1990 rep. 23745
- 11.3 - atto di compravendita Not. Carlo MANERA del 17-04-2000 rep. 38484
- 11.4.1 - successione in morte di XXX deceduta il 04-12-2009 (prima)
- 11.4.2 - successione in morte di XXX deceduta il 04-12-2009 (modificativa)
- 11.5 - successione in morte di XXX deceduto il xxx

11.6 - rinuncia eredità XXX di Xxx, Xxx

11.7 - rinuncia eredità XXX di Xxx, Xxx

12 - planimetria di rilievo fabbricato

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

14.1 - CDU Comune di Pocapaglia

14.1bis - puntualizzazioni sul vincolo paesaggistico Comune di Pocapaglia

14.2 - CDU Comune di Bra

15 - rilievo fotografico

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it

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