



TRIBUNALE ORDINARIO di ASTI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 163/2022 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: dott. Gian Andrea Morbelli

PERIZIA INTEGRATIVA

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

in ottemperanza al provvedimento del G.E. reso all'udienza del 14-04-2026

Creditore procedente: Xxx

Debitore esecutato: Xxx

Intervenienti: Xxx

Oggetto: rideterminazione del valore del compendio immobiliare tenuto conto della limitazione dell'esecuzione alla sola nuda proprietà dei cespiti gravati da usufrutto vitalizio in capo alla sig.ra Xxx Xxx; verifica della conformità urbanistica ed edilizia dei fabbricati alla luce della disciplina sopravvenuta (D.L. 69/2024 convertito con L. 105/2024 – c.d. Salva-Casa).

Esperto ex art. 568 c.p.c.: Geom. Massimiliano FANTINO

iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Asti al n. 933

iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Asti al n. 53



1. PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO INTEGRATIVO

All'udienza del 14-04-2026, celebrata innanzi al G.E. dott. Gian Andrea Morbelli, il Giudice rileva che, in applicazione dell'orientamento della Suprema Corte in tema di estensione del pignoramento al diritto reale del debitore esecutato (Cass. n. 24971 del 10-09-2025), l'esecuzione può proseguire unicamente per la vendita della sola nuda proprietà relativamente ai cespiti F.5 mapp. 549 sub. 12, 13, 14 e 15 e ai mapp. 613 e 622, gravati da usufrutto vitalizio a favore della sig.ra Xxx Xxx, nata l'08-02-1940.

Con il medesimo provvedimento il G.E. incarica l'Esperto ex art. 568 c.p.c. di:

- a) rideterminare il valore del lotto unico, tenendo conto che, per i fabbricati ed i terreni sopra menzionati, va messa in vendita la sola nuda proprietà;
- b) verificare la conformità urbanistica ed edilizia dei fabbricati al momento attuale, alla luce di modifiche normative sopravvenute.

Il Giudice rileva altresì che non vi è luogo per dare avviso dell'esecuzione all'usufruttuaria Xxx Xxx, in quanto l'esecuzione non attinge il suo diritto reale di usufrutto.

Tanto premesso, l'esponente Esperto provvede al disimpegno dell'incarico integrativo mediante il presente elaborato, che si articola nelle seguenti parti:

- ricostruzione del perimetro soggettivo dell'usufrutto gravante sui cespiti pignorati (§ 2);
- rideterminazione del valore dei cespiti (§ 3);
- esiti della verifica di conformità urbanistica ed edilizia post Salva-Casa (§ 4);
- riepilogo estimativo finale (§ 5);
- considerazioni conclusive e dichiarazione di particolare complessità della prestazione tecnico-scientifica (§ 6).



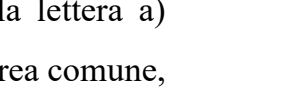
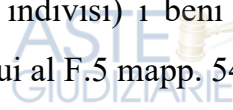
2. IL PERIMETRO SOGGETTIVO DELL'USUFRUTTO GRAVANTE SUI CESPITI PIGNORATI



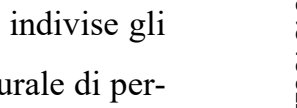
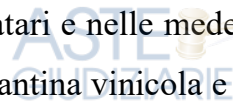
2.1 La fonte negoziale – Rogito Notaio Diego Podetti Rep. 22272 del 27-06-2008



Con atto pubblico del 27-06-2008 a rogito Notaio Diego Podetti di Asti (Rep. 22272, Racc. 13180), il sig. Xxx Xxx, riservandosene l'usufrutto vitalizio per sé e dopo di sé a favore del coniuge sig.ra Xxx Xxx, ha donato in nuda proprietà ai figli sigg. Xxx (quota 2/3 indivisi) e Xxx Xxx (quota 1/3 indivisi) i beni elencati alla lettera a) dell'atto, tra cui il fabbricato residenziale di cui al F.5 mapp. 549 (sub. 1 area comune, sub. 4, 6, 7, 8 unità abitative e autorimessa) con annessi terreni agricoli (F.5 mapp. 123, 124, 130, 235) ed area urbana di pertinenza (F.5 mapp. 585). Con il medesimo atto la sig.ra Xxx Xxx ha ceduto al fratello sig. Xxx la propria quota indivisa di 1/3, con la conseguenza che quest'ultimo risulta attualmente titolare della nuda proprietà per l'intero (3/3), come confermato dalla visura storica per immobile fascicolata come ALLEGATO N.6 alla perizia integrativa datata 08-11-2023 già agli atti del PCT.



Con il medesimo atto, alla lettera b), il sig. Xxx Xxx ha donato in piena proprietà – senza riserva di usufrutto – ai medesimi donatari e nelle medesime quote indivise gli appezzamenti agricoli con fabbricati ad uso cantina vinicola e residenza rurale di pertinenza, ivi compreso il fabbricato cantina individuato al F.5 mapp. 549 sub. 5.



Con decesso del sig. Xxx Xxx, l'usufrutto successivo costituito per riserva ex art. 796 c.c. si è consolidato in capo alla sig.ra Xxx Xxx, che ne è attualmente titolare vitalizia, avendo ad oggi anni 86 compiuti.



2.2 Riorganizzazione catastale post DOCFA 90188/2023

Con pratica DOCFA protocollo CN0116835 del 11-10-2023 (protocollo di aggiornamento catastale 90188 del 25-07-2023), firmata dallo scrivente in qualità di Esperto ex art. 568 c.p.c. incaricato dal G.E., si è proceduto alla variazione catastale del compendio di cui al F.5 mapp. 549 con ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione.

Per effetto della pratica, i subalterni originari 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 11 risultano soppressi, con contestuale costituzione dei nuovi subalterni 12, 13, 14 e 15, come segue:

Sub. ante 2023	Natura	Sub. attuale	Regime proprietario
Sub. 1	Area comune a sub. 4, 6, 7, 8 (residenziali) e sub. 5 (cantina)	Sub. 12	BCNC a tutti i subalterni
Sub. 2	Centrale termica, corridoi, scale comuni	Sub. 14	Nuda proprietà + usu-frutto
Sub. 4, 6, 8	Tre U.I.U. cat. A/3 (abitazioni)		
Sub. 7	Autorimessa cat. C/6	Sub. 15	Nuda proprietà + usu-frutto
Sub. 5	Cantina vitivinicola	Sub. 13	Piena proprietà

Il nuovo sub. 12, censito come “*corte e camminamenti – bene comune non censibile a tutti i subalterni*” (vedere Elenco Subalterni della pratica DOCFA fascicolata con l’ALLEGATO N. **8.3** alla perizia datata 03-11-2023 già agli atti del PCT), riunisce in un unico identificativo l’area comune che, nell’assetto ante-2023, era in parte ricompresa nel sub. 1 e in parte era costituita da spazi comuni diversi. Il sub. 12 serve pro quota sia i subalterni residenziali (sub. 14 e 15, gravati di usufrutto) sia il subalterno produttivo (sub. 13, in piena proprietà).

Si precisa che l’area urbana individuata al F.5 mapp. 585, oggi seminativo, unitamente ai mappali 124 e 130, non rientra nel perimetro del pignoramento e pertanto è estranea alla presente valutazione.

2.3 Cespiti oggetto dell'esecuzione gravati da usufrutto

All'esito della ricostruzione, i cespiti attualmente oggetto dell'esecuzione che risultano gravati dall'usufrutto vitalizio in capo alla sig.ra Xxx Xxx sono i seguenti:

- **F.5 mapp. 549 sub. 14** (cat. A/3, cl. 2, consistenza 12,5 vani, sup. cat. 400 mq, R.C. € 601,25) – abitazione derivante dalla fusione dei sub. originari 2, 4, 6, 8;
- **F.5 mapp. 549 sub. 15** (cat. C/6, cl. 2, consistenza 60, sup. cat. 76 mq, R.C. € 133,25) – rimessa derivante dal sub. originario 7;
- **F.5 mapp. 549 sub. 12** – BCNC corte e camminamenti, gravato da usufrutto *pro quota* limitatamente ai millesimi di comproprietà indivisa afferenti ai sub. 14 e 15;
- **F.5 mapp. 613** (già parte del mappale 123) (seminativo cl. 3, superficie 931 mq, R.D. € 6,01, R.A. € 3,85);
- **F.5 mapp. 622** (già parte del mappale 235) (seminativo cl. 3, superficie 905 mq, R.D. € 5,84, R.A. € 3,74).

Il cespite F.5 mapp. 549 sub. 13 (cantina vitivinicola cat. D/10) non è gravato da usufrutto, trovando fondamento la donazione nella lettera b) dell'atto Podetti 2008 (piena proprietà senza riserva). Analogamente, i restanti cespiti oggetto della procedura (fabbricato A di cui al F.5 mapp. 587 sub. 6, 7, 8, 9 e gli altri terreni agricoli) non sono gravati da usufrutto, per le ragioni già documentate nell'originaria relazione di stima.

3. RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DEI CESPITI

3.1 Impostazione metodologica

La rideterminazione del valore avviene applicando il principio generale per cui, per i cespiti gravati da usufrutto, oggetto di vendita è la sola nuda proprietà, il cui valore si ottiene decurtando dal valore in piena proprietà il valore dell'usufrutto, calcolato mediante i coefficienti aggiornati con Decreto Ministeriale del 22-12-2025 entrati in vigore il 1° gennaio 2026.

www.studiofantino.it - tel. +39 0141 351249 –

PEO: massimiliano.fantino@gmail.com – PEC: massimiliano.fantino@geopec.it

pag. 5

Con riferimento all'età anagrafica della sig.ra Xxx Xxx (nata l'08-02-1940 – anni 86 compiuti alla data della presente), il coefficiente applicabile produce una decurtazione per usufrutto pari al **20%** del valore in piena proprietà, secondo la metodologia già adottata nella relazione di stima originaria e condivisa con le parti processuali.

3.2 Unità Negoziale 1 – Fabbricati B e C (F.5 mapp. 549 sub. 12, 13, 14, 15)

Per l'Unità Negoziale comprendente i Fabbricati B e C di Via Bertinetti n. 6, la ride-terminazione muove dalla constatazione, ampiamente documentata nell'ALLEGATO N. **10.1bis** della scheda di sintesi delle indagini urbanistiche edilizie (richiamata al successivo § 4), che entrambi i fabbricati risultano totalmente abusivi e non suscettibili di accertamento di conformità neppure alla luce della disciplina sopravvenuta post Salva-Casa: essi sono pertanto **privi di valore commerciale intrinseco** e devono essere oggetto di demolizione, con oneri posti a carico dell'aggiudicatario.

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile si risolve, conseguentemente, nella sola valutazione dell'area fondiaria residua (corte/piazzale di superficie catastale 7.213 mq costituente il Foglio 5 mapp. 549, qualità Ente Urbano), decurtata dei costi di demolizione e ripristino.

Il calcolo è il seguente:

Descrizione	Importo
Fabbricati B e C: privi di valore commerciale (abusivi)	€ 0,00
Corte/piazzale – 7.213 mq × € 50,00/mq	€ 360.650,00
Riduzione 20% per usufrutto vitalizio (Xxx G., a. 86)	€ 288.520,00
Decurtazione 20% per assenza garanzia vizi e costi imprevisti	€ 230.816,00
Decurtazione costi demolizioni, modifiche, sanzioni, oneri	– € 409.100,00
TOTALE ARROTONDATO A CORPO (NEGATIVO)	– € 178.300,00

Il valore negativo, già rilevato nella relazione originaria e confermato con la quantificazione aggiornata del costo di demolizione (vedere § 4.4), trova spiegazione nel fatto che gli oneri di ripristino superano il valore dell'area fondiaria liberata.

3.3 Trattamento estimativo applicato al sub. 12 e ragioni dell'assenza di calcolo autonomo della nuda proprietà

Si chiarisce che il sub. 12, pur rientrando tra i cespiti menzionati nel provvedimento del G.E. del 14-04-2026 quali beni gravati da usufrutto e pur condividendo con i sub. 14 e 15 il vincolo derivante dall'atto Podetti 2008, **non forma oggetto di autonoma determinazione della nuda proprietà** nella presente rideterminazione estimativa.

Il relativo valore non risulta omesso, bensì ricompreso nella stima dell'Unità Negoziale 1 (cfr. § 3.2), nell'ambito della valutazione unitaria dell'area fondiaria F.5 mapp. 549, alla quale è stato applicato — secondo criterio prudenziale — il coefficiente riduttivo del 20% correlato alla presenza dell'usufrutto vitalizio in capo alla sig.ra Xxx Xxx.

Le ragioni poste a fondamento di tale scelta metodologica sono tra loro concorrenti.

3.3.1 Natura catastale di bene comune non censibile privo di rendita autonoma

Il sub. 12, come risultante dalla pratica DOCFA acquisita agli atti (cfr. ALLEGATO N. **8.3**), è censito quale bene comune non censibile (BCNC) a tutti i subalterni.

Per definizione, il BCNC è privo di rendita catastale autonoma e di autonoma capacità reddituale, in quanto destinato al servizio delle unità immobiliari cui accede (sub. 13, 14 e 15).

Il relativo valore economico si incorpora pro quota nei valori delle unità principali, in coerenza con l'impostazione catastale e con la prassi estimativa consolidata.

3.3.2 Principio di accessorietà ex art. 818 c.c.

Il sub. 12 risulta asservito, *pro quota*, a più unità immobiliari caratterizzate da regimi giuridici differenziati:

sub. 13: cantina, piena proprietà;

sub. 14 e 15: abitazione e rimessa, nuda proprietà gravata da usufrutto.

Ai sensi dell'art. 818 c.c., il regime giuridico della pertinenza segue quello del bene principale. Ne consegue che la quota di BCNC riferibile ai sub. 14 e 15 risulta gravata da usufrutto, mentre quella riferibile al sub. 13 ne è priva.

Il sub. 12 si configura pertanto come bene in regime giuridico misto, non suscettibile di autonoma e unitaria valutazione mediante applicazione di un unico coefficiente di riduzione.

3.3.3 Sopravvivenza dell'usufrutto sull'area in caso di demolizione dei fabbricati

In conformità ai principi generali della disciplina civilistica dell'usufrutto immobiliare, l'usufrutto costituito su unità immobiliari oggetto di successiva demolizione **non si estingue per effetto di tale evento**, ma trova continuazione sull'area sulla quale i fabbricati insistevano e sui materiali di risulta. Il vincolo reale di godimento conserva, pertanto, consistenza giuridica autonoma sulla porzione fondiaria, in capo alla medesima titolare sig.ra Xxx Xxx, indipendentemente dalla materiale estinzione delle unità immobiliari principali per effetto delle disposte demolizioni.

Sotto il profilo estimativo, ne consegue che il valore della porzione di area già pertinenziale ai sub. 14 e 15 e relativa quota di BCNC deve essere, e in effetti è, depurato del valore dell'usufrutto vitalizio, mediante applicazione del coefficiente di riduzione del 20% corrispondente all'età anagrafica della titolare (anni 86 compiuti).

3.3.4 Trasformazione del sub. 12 in area urbana unitaria e incorporazione del valore

Per effetto della demolizione dei Fabbricati B e C viene meno il presupposto materiale della qualificazione del sub. 12 quale bene comune non censibile (BCNC). La funzione pertinenziale del sub. 12, infatti, risulta inscindibilmente connessa all'esistenza delle unità immobiliari principali cui era asservito (sub. 13, 14 e 15). A seguito della demolizione di dette unità, non residua alcun subalterno al cui servizio il bene comune possa operare, con conseguente perdita della natura di BCNC e assorbimento del relativo sedime nell'area fondiaria della particella madre F.5 mapp. 549.

Per effetto di tale mutamento, l'intera particella F.5 mapp. 549 – comprendente sia l'ex sedime dei fabbricati demoliti, sia la residua area scoperta – si configura come **area urbana unitaria, per una superficie complessiva di mq 7.213**, già oggetto di valutazione al § 3.2 al valore unitario di € 50,00/mq, per un valore lordo in piena proprietà pari a € 360.650,00.

Detto importo è stato ridotto del 20% in ragione della presenza di usufrutto vitalizio (cfr. § 3.3.3), determinando un valore pari a

€ 288.520,00

(Euro duecentottantottomilacinquecentoventi/00).

L'applicazione del coefficiente riduttivo del 20% all'intera superficie della particella, in luogo della sola quota teoricamente riferibile alle porzioni già pertinenziali dei sub. 14 e 15, **costituisce scelta prudentiale** dell'Esperto.

Tale impostazione trova giustificazione nella mancanza di un'autonoma identificazione catastale delle frazioni di area originariamente pertinenziali ai subalterni demoliti e risulta finalizzata a prevenire possibili contestazioni da parte dell'usufruttuaria in sede di approvazione del prezzo base e di vendita.

La medesima impostazione risulta coerente con il rapporto di valutazione di cui al § 3.2.

Un'autonoma determinazione del valore della nuda proprietà riferita al sub. 12 si risolverebbe in una duplicazione estimativa priva di fondamento, atteso che il sub. 12, quale entità catastale autonoma, non sussiste più a seguito della demolizione dei fabbricati principali e che il valore della corrispondente porzione di area gravata da usufrutto risulta già integralmente ricompreso nella stima dell'Unità Negoziale 1.

3.4 Unità Negoziale 2 – Terreni gravati da usufrutto (F.5 mapp. 613 e 622)

Per i due appezzamenti di terreno seminativo ubicati nel Comune di Diano d'Alba, effettivamente gravati da usufrutto vitalizio e suscettibili di conservare la propria consistenza fisica, il valore della nuda proprietà è determinato come segue:

N.	Mapp.	Qualità	Sup. ha	Valore piena prop.	Rid. occup. 20%	Rid. usufr. 20%
1	F.5 n. 613	seminativo	0,0931 ha	€ 4.883,69	€ 3.421,43	€ 2.737,14
2	F.5 n. 622	seminativo	0,0905 ha	€ 4.746,12	€ 3.325,88	€ 2.660,70

Il valore unitario per il seminativo a coltura nocciolo è stato determinato, in continuità con la relazione originaria, in € 52.500,00/ha. Per entrambi i mappali è stata applicata una doppia decurtazione: del 30% per lo stato di occupazione agricola in forza del contratto di affitto intercorrente tra Xxx e Xxx (periodo 15-02-2022 – 11-11-2037), e del 20% (coefficiente corrispondente al valore dell'usufrutto in capo a persona di anni 86 compiuti).

Il valore totale generale della nuda proprietà dei terreni gravati da usufrutto, stimato mediante applicazione di valori unitari alla consistenza ed inteso a corpo e non a misura, ammonta, applicata un'ulteriore decurtazione del 2% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, a:

€ 5.300,00

(Euro cinquemilatrecento/00).

3.5 Unità Negoziali 3 e 4 – Cespiti non gravati da usufrutto

Per il Fabbricato A (F.5 mapp. 587 sub. 6, 7, 8, 9) e per le restanti particelle di terreno agricolo (vigneti, seminativi, prati ubicati nei Comuni di Diano d'Alba, Montelupo Albese, Serralunga d'Alba, Sinio) non gravati da usufrutto, i valori rimangono conformi alla relazione di stima originaria, non essendo intervenuti fatti modificativi della situazione estimativa. I valori da riferimento sono riepilogati al successivo § 5.

4. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA POST SALVA-CASA

4.1 Oggetto e ragione della verifica

Il quesito integrativo del G.E. impone di verificare se la disciplina sopravvenuta introdotta dal D.L. 29-05-2024 n. 69, convertito con modificazioni dalla L. 24-07-2024 n. 105 (c.d. Salva-Casa), consenta di rivedere il giudizio di non commerciabilità dei Fabbricati B e C già rassegnato nell'ALLEGATO N. **10.1** della relazione di stima originaria.

La verifica è stata sviluppata nell'ALLEGATO N. **10.1bis** alla presente, di cui qui si riassumono gli esiti; per il dettaglio tecnico-normativo si rinvia al documento integrale.

4.2 Quadro normativo sopravvenuto – I limiti dell'art. 36-bis T.U.Ed.

Il D.L. 69/2024, convertito con L. 105/2024, ha introdotto l'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, configurando un accertamento di conformità a doppia conformità attenuata per le sole parziali difformità e variazioni essenziali. Per le totali difformità continua ad operare l'art. 36 T.U.Ed., che esige la doppia conformità piena senza possibilità di sanare mediante opere di adeguamento.

Il Salva-Casa non ha modificato la L.R. Piemonte 8 luglio 1999 n. 19, il cui art. 6 comma 3 stabilisce che le variazioni essenziali realizzate su immobili sottoposti a vincolo paesaggistico o idrogeologico sono considerate in totale difformità dal titolo edilizio abilitativo, con conseguente applicazione del solo art. 36 T.U.Ed. e delle sanzioni demolitorie ex artt. 31 e 33 T.U.Ed.

4.3 Esiti della verifica sui Fabbricati B e C

Dall'analisi svolta emerge che:

- a) **Fabbricato B** (abitazione al servizio dell'attività agricola, mappale F.5 n. 549): il fabbricato originariamente assentito con Licenza di Costruzione n. 48/1970 risulta

traslato su area diversa da quella indicata nella tav. II datata 21-01-1970 del progetto approvato, con sovrapposizione tra sagoma a terra dell'edificio in progetto e sagoma dell'edificio realizzato del tutto assente. Detto riscontro, supportato dal rilievo topografico eseguito con laser scanner Faro Focus Premium e GPS GNSS Trimble R12i, integra diretta ipotesi di **totale difformità** ex art. 31 del D.P.R. 380/2001. La fattispecie integra altresì, in via concorrente, variazione essenziale ex art. 6 comma 1 lett. e) L.R. 19/1999, riqualificata in totale difformità ex comma 3 della medesima norma per insistenza nel vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004, fascia sponale mt 150) e nel vincolo idrogeologico (L.R. 45/1989);

b) Fabbricato C (cantina vinicola, mappale F.5 n. 549): il fabbricato originariamente assentito con Licenza di Costruzione n. 36/1970 risulta edificato in posizione diversa da quella indicata nel progetto approvato, con sovrapposizione tra sagoma assentita e sagoma realizzata del tutto assente, violazione della distanza di mt 20 dalla strada provinciale indicata nel progetto, altezza al colmo della gronda superiore di mt 1,45 rispetto all'altezza autorizzata, incrementi volumetrici e di superficie coperta. Anche per il Fabbricato C sussiste **totale difformità** ex art. 31 T.U.Ed. e, in via concorrente, variazione essenziale riqualificata in totale difformità ex art. 6 comma 3 L.R. 19/1999;

c) Inapplicabilità dell'art. 36-bis T.U.Ed.: trattandosi di totale difformità, l'art. 36-bis non è applicabile; l'accertamento ex art. 36 T.U.Ed. non è conseguibile per difetto di doppia conformità (superamento dei 120 mq di superficie utile residenziale per il Fabbricato B nelle "Aree Produttive Consolidate P"; altezza del fronte superiore a mt 10 per il Fabbricato C in violazione dell'art. 13 del Regolamento Edilizio comunale);

d) Inapplicabilità della sanatoria paesaggistica autonoma ex art. 3 comma 4-bis L. 105/2024: nel territorio della Regione Piemonte la disciplina regionale di recepimento (art. 40 L.R. Piemonte 7/2022) è stata abrogata dall'art. 19 della L.R. Piemonte 20/2023 e non è stata ripristinata dalla successiva L.R. 25/2024; osta comunque l'art. 167 comma 4 del D.Lgs. 42/2004, non modificato dal Salva-Casa,

che esclude l'accertamento di compatibilità per opere che abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi;

- e) **Perpetuazione dell'illecito sui titoli successivi:** ex novellato art. 9-bis del D.P.R. 380/2001, tutti i titoli abilitativi successivi rilasciati sui Fabbricati B (1992, 1993, 2005, 2006, 2007, 2008) e C (1988, 1991, 2001, 2002, 2006, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2016, 2017) risultano influenti in quanto riferiti ad uno stato di fatto non legittimo.

4.4 Confronto con il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di

Diano d'Alba

In data 22-04-2026 ed in data 08-05-2026, in quest'ultima occasione anche alla presenza del Delegato alla vendita, l'esponente Esperto ex art. 568 c.p.c. si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Diano d'Alba per confrontarsi con il Responsabile del Servizio Tecnico, Xxx, sottoponendo alla sua attenzione l'intero impianto normativo sopravvenuto e la documentazione tecnica prodotta.

Il Geom. XXX ha condiviso integralmente l'analisi e le conclusioni riportate nella "NOTA INTEGRATIVA ALL'ALLEGATO N. 10.1 – SCHEDA DI SINTESI DELLE INDAGINI URBANISTICHE EDILIZIE" in ordine agli aspetti urbanistici ed edilizi rientranti nelle competenze istituzionali del Comune di Diano d'Alba, sulla base degli atti e della documentazione disponibili presso gli archivi comunali, fascicolata con la presente quale ALLEGATO N. 10.1bis, il cui testo è riportato nelle pagine che seguono con carattere di colore blu, dandone altresì formale conferma con comunicazione del 14-05-2026, allegata alla presente come ALLEGATO N. 10.1tris.

4.5 Aggiornamento della stima dei costi di demolizione

La stima complessiva dei costi per le demolizioni, le sanzioni, gli oneri, i diritti e le spese tecniche, originariamente quantificata nell'ALLEGATO N. 10.1 in € 367.100,00 (trecentosessantasettemilacento/00), si dà atto che il computo metrico estimativo redatto nel 2023 è stato aggiornato alla data del presente elaborato, sulla base dell'anda-

mento dei prezzi rilevato mediante i prezzi di riferimento e gli opportuni confronti con imprese edili locali di fiducia, con un incremento complessivo pari a circa il 12%.

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

€ 409.100,00 (quattrocentonovemilacento/00).

Rimane sottinteso e si ribadisce ancora che gli importi sono di massima e potranno pertanto variare in più o in meno, in quanto, come già riferito, solo dopo la redazione di un progetto esecutivo e, per le opere sanabili, il ritiro di un titolo abilitativo in sanatoria ottenuto previa redazione e presentazione di specifica pratica, e solo dopo l'esecuzione di un progetto esecutivo anche per dette opere (attività tecniche non richieste e non di competenza del sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c.), vi può essere la certezza in ordine all'effettivo ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria ed ai relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri, costi di costruzione, spese tecniche, costi delle opere per le demolizioni/modifiche e quant'altro qui non previsto.

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

4.6 Conclusione del quesito sulla conformità

L'esponente Esperto ex art. 568 c.p.c. **conferma integralmente** le conclusioni già rassegnate nell'ALLEGATO N. **10.1**, dando atto che l'entrata in vigore del D.L. 69/2024 convertito con L. 105/2024 non consente di pervenire ad un diverso giudizio: i Fabbri-
cati B e C non sono suscettibili di sanatoria edilizia e, conseguentemente, non possono
essere commercializzati nello stato attuale, risultando privi di valore commerciale.

ALLEGATO N. **10.1-bis**



NOTA INTEGRATIVA ALL'ALLEGATO N.10.1



SCHEDA DI SINTESI DELLE INDAGINI URBANISTICHE EDILIZIE

COMUNE DI DIANO D'ALBA (CN)



Verifica delle conclusioni alla luce del D.L. 29 maggio 2024, n.69 convertito con L. 24 luglio 2024,

n.105 (c.d. "Salva-Casa")

compendio immobiliare sito in DIANO D'ALBA (CN), Via Bertinetti n.5 e n.6 – Catasto Terreni F.5 mappali N.549 e N.587

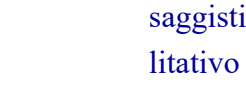


PREMESSA

L'esponente Esperto ex art. 568 c.p.c., in esito alla richiesta di integrazione della perizia formulata dal G.E. con verbale del 14-04-2026, in ragione dell'entrata in vigore del D.L. 29-05-2024 n. 69, convertito con modificazioni dalla Legge 24-07-2024 n. 105 (c.d. "Salva-Casa"), ha ritenuto opportuno procedere al riesame delle conclusioni espresse nell'ALLEGATO N. **10.1**, al fine di verificare l'eventuale incidenza della sopravvenuta disciplina sul giudizio di non commerciabilità del compendio immobiliare.



Detta verifica si rende necessaria in quanto il Salva-Casa, nell'introdurre il nuovo articolo 36-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ha attenuato il regime della doppia conformità per le ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali, nonché ha previsto, con l'art. 3 comma 4-bis della L. 105/2024, uno specifico meccanismo di accertamento della compatibilità paesaggistica in via autonoma per gli interventi realizzati entro l'11 maggio 2006 con titolo abilitativo privo di preventiva autorizzazione paesaggistica.



Il presente elaborato conferma integralmente, per le ragioni infra esposte, le conclusioni già rassegnate nell'ALLEGATO N. **10.1**: **le difformità riscontrate sui Fabbricati "B" e "C" configurano totale difformità dal titolo abilitativo e non sono suscettibili di accertamento di conformità neppure alla luce della disciplina sopravvenuta.**



L'esponente Esperto ex art.568 c.p.c., al fine di assicurare la massima solidità delle conclusioni, ha altresì esaminato il profilo applicativo con riferimento alla giurisprudenza ammini-

www.studiofantino.it - tel. +39 0141 351249 –

PEO: massimiliano.fantino@gmail.com – PEC: massimiliano.fantino@geopec.it



pag. 16



strativa formatasi nel 2025 e si è nuovamente confrontato con il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Diano d'Alba, Xxx, il quale ha condiviso l'analisi e le conclusioni.

IL QUADRO NORMATIVO SOPRAVVENUTO

2.1 Il nuovo art. 36-bis del D.P.R. 380/2001

Il D.L. 69/2024, come modificato in sede di conversione dalla L. 105/2024, ha introdotto nel Testo Unico dell'Edilizia l'art. 36-bis, rubricato *“Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali”*.

La norma configura un procedimento di sanatoria c.d. a “doppia conformità attenuata”, applicabile ai soli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa, nonché alle variazioni essenziali, a condizione che l'opera risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione dell'istanza e alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento.

L'art. 36-bis non si applica agli interventi realizzati in totale difformità, per i quali continua ad operare l'art. 36 del D.P.R. 380/2001 nella formulazione che esige la doppia conformità piena – edilizia e urbanistica – tanto al momento della realizzazione quanto al momento della domanda, senza possibilità di sanare mediante opere di adeguamento.

2.2 La perdurante vigenza dell'art. 6 comma 3 della L.R. Piemonte 19/1999

Il Salva-Casa non ha modificato l'impianto delle variazioni essenziali delineato dall'art. 32 del D.P.R. 380/2001 né la disciplina regionale piemontese di cui all'art. 6 della L.R. 8 luglio 1999 n.19.

Assume rilievo dirimente, ai fini del presente elaborato, l'art. 6 comma 3 della L.R. 19/1999, nel testo coordinato vigente, a tenore del quale gli interventi qualificabili come variazione essenziale (fra i quali, per quanto qui interessa, quelli caratterizzati da modifica della localizzazione dell'edificio con sovrapposizione della sagoma a terra inferiore al 50% per effetto di rotazione o traslazione, ex lett. e) comma 1), **“effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti nei parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal titolo edilizio abilitativo”**.

La disposizione regionale, tuttora vigente, determina un'automatica ri-qualificazione giuridica dell'abuso: ciò che in area non vincolata resta variazione essenziale (astrattamente sanabile

ex art. 36-bis T.U.Ed.), in area paesaggisticamente vincolata viene a integrare totale difformità, con conseguente applicazione del solo art. 36 T.U.Ed. e delle sanzioni demolitorie ex artt. 31 e 33 T.U.Ed.

INQUADRAMENTO DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE ALLA LUCE DELLA NUOVA DISCIPLINA

3.1 Fabbricato “B” – Abitazione al servizio dell’attività agricola (mappale F.5 N.549)

Come documentato nell’ALLEGATO N.10.1, il fabbricato originariamente assentito con Licenza di Costruzione N.48/1970 risulta:

- a) traslato su area diversa da quella indicata nella tav. II datata 21-01-1970 del progetto approvato, con sovrapposizione tra sagoma a terra dell’edificio in progetto e sagoma dell’edificio realizzato del tutto assente: come si evince inequivocabilmente dalla tavola di raffronto riportata a pag. 12 dell’ALLEGATO N.10.1 (tav. II del 21-01-1970 di cui alla Licenza di Costruzione N.48/1970 con sovrapposta la mappa catastale ed il rilievo topografico dello stato dei luoghi eseguito con laser scanner Faro Focus Premium e GPS GNSS Trimble R12i), la sagoma del fabbricato realizzato (ivi evidenziata in colore verde – posizione attuale di rilievo) risulta totalmente esterna al sedime indicato nel progetto approvato (ivi evidenziato in rosso), senza presentare alcun punto di contatto con il medesimo. Detto riscontro è stato ulteriormente confermato dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Diano d’Alba, Xxx, in sede di confronto tenutosi presso l’Ufficio Tecnico Comunale in data 22-04-2026, sulla base dei rilievi topografici ivi prodotti e degli archivi catastali in possesso del medesimo;
- b) dotato di superficie coperta, volumetria e superficie utile incrementate rispetto al titolo abilitativo, con cambio di destinazione d’uso di alcuni locali;
- c) privo di autorizzazione paesaggistica preventiva sia per la Concessione Edilizia N.65/1992 sia per la Concessione Edilizia N.103/1993, pur ricadendo l’immobile in area sottoposta a vincolo ex D.Lgs. 42/2004 (fascia spondale mt 150).

La totale assenza di sovrapposizione tra sagoma assentita e sagoma realizzata esula dalla previsione di cui all’art. 6 comma 1 lett. e) L.R. 19/1999 – che presuppone pur sempre una sovrapposizione, ancorché inferiore al 50% – ed integra diretta ipotesi di totale difformità ai sensi dell’art. 31 del D.P.R. 380/2001, essendo stato realizzato un organismo edilizio integralmente diverso da quello assentito per collocazione, caratteristiche planovolumetriche e di-

stanze dagli altri fabbricati e dalla viabilità. Per completezza, la fattispecie integra altresì, in via alternativa e concorrente, la variazione essenziale di cui all'art. 6 comma 1 lett. e) L.R. 19/1999, riqualficata in totale difformità dal titolo edilizio abilitativo ai sensi del comma 3 della medesima disposizione, in ragione dell'insistenza del compendio nel vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 (preesistente vincolo ex L. 1497/1939) e, per gli interventi post-1989, nel vincolo per scopi idrogeologici di cui alla L.R. 45/1989 (come attestato dal C.D.U. ALLEGATO N.7.1).

Ne discende che l'istituto di cui all'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 non è applicabile al caso di specie, essendo detta norma circoscritta, per espressa previsione, alle sole parziali difformità e variazioni essenziali, non ricomprendendo invece le ipotesi di totale difformità, regolate dal solo art. 36 T.U.Ed.

L'accertamento di conformità ex art. 36 T.U.Ed. esige la sussistenza della doppia conformità piena, tanto al momento della realizzazione dell'intervento quanto al momento della presentazione dell'istanza, senza alcuna possibilità di prescrivere opere di adeguamento.

Nel caso di specie, la doppia conformità non è raggiungibile: la superficie utile residenziale del fabbricato supera i 120 mq previsti dalle N.T.A. quale limite dimensionale dell'alloggio del proprietario o dell'addetto alla sorveglianza nelle "Aree Produttive Consolidate P", nelle quali ricade in parte (48,7%) il mappale. Tale difformità urbanistica, attinendo ad un parametro dimensionale tipologico, non è suscettibile di rimozione mediante opere di riduzione, posto che l'art. 36 T.U.Ed. non consente sanatorie condizionate ad interventi conformativi.

3.2 Fabbricato "C" – Cantina vinicola (mappale F.5 N.549)

Il fabbricato originariamente assentito con Licenza di Costruzione N.36/1970 risulta:

- a) edificato in posizione diversa da quella indicata nel progetto approvato, con sovrapposizione tra sagoma assentita e sagoma realizzata del tutto assente: come si evince inequivocabilmente dalla tavola di raffronto riportata a pag. 21 dell'ALLEGATO N.10.1 (tav. I del 21-01-1970 di cui alla Licenza di Costruzione N.36/1970 con sovrapposta la mappa catastale ed il rilievo topografico dello stato dei luoghi), la sagoma del fabbricato realizzato (ivi evidenziata con perimetro di colore rosso – posizione attuale di rilievo) risulta totalmente esterna al sedime indicato nel progetto approvato, senza presentare alcun punto di contatto con il medesimo. Il sedime di realizzazione, all'epoca della costruzione, coincideva in parte con l'allora tracciato della Bialera del Mulino (canale consortile irriguo) e con la preesistente ex strada comunale Valle Talloria, come risultante dalla cartografia catastale storica e dalla tav. I del 21-01-1970 di cui alla Licenza

di Costruzione N.36/1970, circostanza evidenziata dal Responsabile del Servizio Tecnico Xxx in sede di confronto del 22-04-2026; risulta inoltre violata la distanza di mt 20 dalla strada provinciale indicata nel progetto assentito;

- b) dotato di altezza al colmo della gronda superiore di mt 1,45 rispetto all'altezza autorizzata, con incremento volumetrico e modifica della sagoma;
- c) di dimensioni in pianta maggiori di quelle autorizzate (ampliamenti del piano seminterrato, piano terra e piano primo), con conseguenti incrementi della superficie coperta e della volumetria;
- d) oggetto di successivi interventi (Concessioni Edilizie del 1988, 1991 e 2001) privi della preventiva autorizzazione paesaggistica, pur ricadendo in area vincolata.

Anche per il Fabbricato "C" la totale assenza di sovrapposizione tra sagoma assentita e sagoma realizzata, accompagnata dalla violazione della distanza di mt 20 dalla strada provinciale, integra diretta ipotesi di totale difformità ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001. Per completezza, la fattispecie integra altresì, in via alternativa e concorrente, la variazione essenziale di cui all'art. 6 comma 1 lett. e) L.R. 19/1999, riqualficata in totale difformità dal titolo edilizio abilitativo ex art. 6 comma 3 della medesima legge in ragione dell'insistenza del bene nel vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004 (preesistente vincolo ex L. 1497/1939) e, per gli interventi successivi al 1989, nel vincolo per scopi idrogeologici ex L.R. 45/1989.

L'accertamento di conformità ex art. 36 T.U.Ed. non è percorribile per difetto di doppia conformità: l'altezza del fronte supera mt 10, in violazione del parametro stabilito dall'art. 13 del Regolamento Edilizio comunale in combinato disposto con le N.T.A. del P.R.G.C.

3.3 Irrilevanza dell'ampliamento della tolleranza sugli aumenti di cubatura

Si dà atto che la soglia per la qualificazione dell'aumento volumetrico/di superficie come variazione essenziale, originariamente fissata al 5% dall'art. 6 comma 1 lett. b) L.R. Piemonte 19/1999 nella formulazione del 1999, è stata oggetto di successive modifiche: l'art. 41 comma 1 della L.R. Piemonte 31 maggio 2022 n.7 aveva riformulato la disposizione; la Corte Costituzionale, con sentenza 4 luglio 2024 n.119, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale delle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'art. 6 L.R. 19/1999 come modificate dalla L.R. 7/2022; per effetto del conseguente vuoto normativo, la Regione Piemonte è intervenuta con la L.R. 7 novembre 2024 n.25, il cui art. 1 ha reintrodotto la lett. b) nella formulazione vigente, stabilendo la soglia del 20% della superficie lorda o del volume in relazione al progetto approvato.

Tale evoluzione normativa è tuttavia irrilevante ai fini del presente esame, posto che il parametro che determina la totale difformità non è costituito dall'incremento volumetrico, bensì dalla modifica della localizzazione planimetrica dell'edificio con sovrapposizione della sagoma inferiore al 50% e mancato rispetto delle distanze normativamente imposte (art. 6 comma 1 lett. e) L.R. 19/1999), nonché dall'insistenza del bene su area sottoposta a vincolo paesaggistico ed a vincolo idrogeologico (art. 6 comma 3 L.R. 19/1999).

3.4 Muro in conglomerato cementizio armato e recinzioni

Relativamente al muro in c.a. a delimitazione dell'area cortilizia, si confermano le conclusioni dell'ALLEGATO N.10.1 in ordine alla potenziale sanabilità dell'opera mediante denuncia strutturale tardiva, autorizzazione paesaggistica postuma e permesso di costruire in sanatoria, con i costi complessivi ivi stimati in circa € 9.100,00.

Si rileva tuttavia che, in ragione della demolizione dei Fabbricati "B" e "C" cui l'aggiudicatario sarà comunque tenuto per l'insanabilità delle opere, la sanatoria isolata del muro perimetrale potrebbe risultare economicamente non conveniente. Resta ferma, in ogni caso, la non sanabilità delle recinzioni prospicienti la via pubblica, insistenti su area classificata "Aree per attrezzature al servizio di insediamenti artigianali e industriali".

IL PROFILO PAESAGGISTICO

Meritano autonoma trattazione le difformità paesaggistiche riscontrate, ovvero la mancata acquisizione della preventiva autorizzazione paesaggistica per gli interventi assentiti con:

- Concessione Edilizia N.65/1992 del 09-12-1992 (Fabbricato B);
- Concessione Edilizia N.103/1993 del 16-02-1994 (Fabbricato B);
- Concessione Edilizia N.23/1988 del 29-07-1988 (Fabbricato C);
- Concessione Edilizia N.05/1991 del 12-06-1991 (Fabbricato C).

L'art. 3 comma 4-bis della L. 24 luglio 2024 n.105, introdotto in sede di conversione del D.L. 69/2024, prevede in via generale un procedimento di accertamento autonomo della compatibilità paesaggistica per gli interventi realizzati entro l'11 maggio 2006 in forza di titolo edilizio rilasciato dagli enti locali senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica, fatta esclusione per i titoli rilasciati in sanatoria. Nella Regione Piemonte una disciplina analoga era già stata introdotta, con riferimento ai medesimi titoli ante 11 maggio 2006, dall'art. 40 della L.R. Piemonte 31 maggio 2022 n.7.

L'art. 40 della L.R. Piemonte 7/2022 è stato tuttavia abrogato dall'art. 19 della L.R. Piemonte 19 settembre 2023 n.20 a seguito del ricorso del Consiglio dei Ministri dinanzi alla Corte Costituzionale. La successiva L.R. Piemonte 7 novembre 2024 n.25, pur avendo riordinato l'impianto dell'art. 6 L.R. 19/1999 a seguito della sentenza C. Cost. 119/2024, non ha ripristinato la norma abrogata. Nel territorio della Regione Piemonte, pertanto, l'accertamento di compatibilità paesaggistica autonomo per i titoli anteriori all'11 maggio 2006 non è, allo stato, ammesso, come confermato dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Diano d'Alba, Xxx, in sede di confronto del 22-04-2026.

In ogni caso, anche a prescindere dal dato normativo regionale, osta autonomamente alla sanatoria paesaggistica postuma l'art. 167 comma 4 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42, disposizione non modificata né derogata dal D.L. 69/2024 convertito con L. 105/2024. La norma ammette l'accertamento di compatibilità paesaggistica esclusivamente 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", nonché per gli impieghi di materiali difformi e per i lavori configurabili come manutenzione ordinaria o straordinaria ex art. 3 T.U.Ed. Nel caso di specie, di contro, gli interventi successivi ai titoli originari del 1970 hanno comportato incremento di superficie coperta, di volumetria e di superficie utile in area sottoposta al vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004 (fascia spondale mt 150 – cosiddetta "Galasso"), circostanza che preclude ab origine la sanatoria paesaggistica postuma.

Sotto un ulteriore e concorrente profilo, la sanatoria paesaggistica postuma, ove in astratto conseguibile, opererebbe comunque solo sul piano del vincolo del D.Lgs. 42/2004 ed escluderebbe unicamente il ripristino paesaggistico, restando impregiudicato l'obbligo di ripristino edilizio-urbanistico conseguente alla totale difformità ex art. 31 T.U.Ed. derivante dalla realizzazione dei fabbricati in posizione integralmente diversa da quella assentita con i titoli del 1970.

LA PERPETUAZIONE DELL'ILLECITO SUI TITOLI SUCCESSIVI

L'illegittimità delle Licenze di Costruzione originarie (N.36/1970 e N.48/1970) si riverbera necessariamente sulla legittimità di tutti i successivi titoli abilitativi rilasciati per interventi sui medesimi fabbricati.

Il principio è positivizzato nel novellato art. 9-bis del D.P.R. 380/2001, il quale ancora lo stato legittimo dell'immobile al titolo originario ed a tutti i successivi titoli che abbiano disciplinato l'intervento. Ove il titolo originario risulti inefficace per totale difformità tra assentito e rea-

lizzato, i successivi titoli – essendo riferiti ad uno stato di fatto non legittimo – non sono idonei a conferire legittimità urbanistico-edilizia all’edificio.

Nel caso di specie, ne consegue che la sequenza dei titoli successivi sui Fabbricati “B” (anni 1992, 1993, 2005, 2006, 2007, 2008) e “C” (anni 1988, 1991, 2001, 2002, 2006, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2016, 2017) perpetua l’illecito edilizio originario senza sanarlo.

CONFRONTO CON IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO COMUNALE

L’esponente Esperto ex art.568 c.p.c., nell’esercizio del dovere di verifica presso la competente amministrazione comunale, si è nuovamente confrontato in data 22-04-2026, presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Diano d’Alba, con il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Diano d’Alba, Xxx, sottoponendo alla sua attenzione l’intero impianto normativo sopravvenuto, ivi compreso l’art. 3 comma 4-bis della L. 105/2024.

Il Geom. XXX, preso atto dell’analisi, ha condiviso con l’esponente Esperto ex art.568 c.p.c. che la problematica dirimente nel caso di specie non attiene all’aumento di volume o di superficie – profilo sul quale la nuova disciplina potrebbe astrattamente intervenire – bensì alla modifica della localizzazione planimetrica degli edifici originariamente assentiti e all’insistenza del compendio in area paesaggisticamente vincolata, che determinano congiuntamente la qualificazione dell’abuso come totale difformità ai sensi dell’art. 6 comma 3 della L.R. 19/1999.

Il Responsabile del Servizio Tecnico ha conseguentemente condiviso le conclusioni dell’esponente Esperto ex art.568 c.p.c. in ordine alla non sanabilità degli immobili neppure alla luce della disciplina sopravvenuta.

In particolare, all’esito del confronto è emersa condivisione piena sui seguenti ulteriori profili:

- la sovrapposizione tra sagoma assentita e sagoma realizzata è da considerarsi, per entrambi i Fabbricati “B” e “C”, del tutto assente sulla base dei rilievi topografici inquadri prodotti dall’esponente e degli archivi catastali in possesso dell’Ufficio Tecnico Comunale, con conseguente integrazione di diretta ipotesi di totale difformità ex art. 31 T.U.Ed., esulandosi dall’ambito applicativo della lett. e) comma 1 dell’art. 6 L.R. 19/1999;
- il sedime di realizzazione del Fabbricato “C”, all’epoca della costruzione, coincideva in parte con l’allora tracciato della Bialera del Mulino (canale consortile irriguo) e con la

preesistente ex strada comunale Valle Talloria, come risultante dalla cartografia catastale storica e dalla tav. I del 21-01-1970 di cui alla Licenza di Costruzione N.36/1970;

- il vincolo per scopi idrogeologici ex L.R. 45/1989 opera come fondamento concorrente dell'art. 6 comma 3 L.R. 19/1999 per gli interventi successivi al 1989, mentre per gli interventi anteriori il medesimo comma 3 trova fondamento nel solo vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004 e previgente L. 1497/1939);
- la procedura di sanatoria paesaggistica autonoma per titoli ante 11 maggio 2006, già introdotta dall'art. 40 della L.R. Piemonte 7/2022, è stata abrogata dall'art. 19 della L.R. Piemonte 20/2023 e non è stata ripristinata dalla successiva L.R. Piemonte 25/2024; nel territorio della Regione Piemonte, pertanto, l'art. 3 comma 4-bis della L. 105/2024 non risulta allo stato applicabile;
- il divieto di sanatoria paesaggistica postuma per opere comportanti creazione di superfici utili o volumi, di cui all'art. 167 comma 4 D.Lgs. 42/2004, opera in ogni caso come limite insuperabile, non modificato né derogato dal Salva-Casa, e la Soprintendenza territorialmente competente esercita rigorosa vigilanza sul punto;
- in ordine al Fabbicato "A", pur essendo il medesimo legittimato dalla costruzione ante 1° settembre 1967, il cambiamento della destinazione urbanistica dell'area (oggi "Aree Produttive Consolidate P", non più agricola) comporterà comunque, in occasione della prima pratica edilizia successiva all'aggiudicazione (anche ove l'aggiudicatario rivesta la qualifica di imprenditore agricolo e coltivatore diretto professionale), l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione relativi alle destinazioni produttive artigianali e industriali consentite dalle N.T.A., restando peraltro non dovuto il contributo per il costo di costruzione nei limiti e nei termini previsti dall'art. 19 del D.P.R. 380/2001.

CONCLUSIONI

Alla luce dell'analisi che precede, l'esponente Esperto ex art.568 c.p.c. conferma integralmente le conclusioni già rassegnate nell'ALLEGATO N.10.1, dando atto che l'entrata in vigore del D.L. 69/2024 convertito con L. 105/2024 (Salva-Casa) non consente di pervenire ad un diverso giudizio.

In particolare:

www.studiofantino.it - tel. +39 0141 351249 -

PEO: massimiliano.fantino@gmail.com – PEC: massimiliano.fantino@geopec.it

pag. 24

- a) le difformità riscontrate sui Fabbricati “B” e “C”, consistenti primariamente nella traslazione planimetrica degli edifici rispetto ai titoli abilitativi originari con sovrapposizione della sagoma del tutto assente e contestuale violazione delle distanze normativamente imposte (in particolare della distanza di mt 20 dalla strada provinciale indicata all’epoca nelle tavole progettuali), integrano diretta ipotesi di totale difformità ai sensi dell’art. 31 del D.P.R. 380/2001 e, in via concorrente, variazione essenziale riqualficata in totale difformità dal titolo edilizio abilitativo ai sensi dell’art. 6 commi 1 lett. e) e 3 della L.R. 19/1999, nel testo coordinato vigente;
- b) in ragione dell’insistenza del compendio sia in area sottoposta a vincolo paesaggistico (ex D.Lgs. 42/2004 – fascia sponale mt 150) sia in area sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici (ex L.R. 45/1989, come attestato dal C.D.U. ALLEGATO N.7.1), dette variazioni essenziali sono riqualficate come totali difformità dal titolo edilizio abilitativo ex art. 6 comma 3 della L.R. 19/1999, nel testo coordinato vigente post Salva-Casa;
- c) il nuovo art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, introdotto dal Salva-Casa, non è applicabile alle totali difformità, per le quali continua ad operare l’art. 36 T.U.Ed. con il regime della doppia conformità piena, non raggiungibile nel caso di specie (superamento dei 120 mq di superficie utile residenziale per il Fabbricato B; altezza del fronte superiore a mt 10 per il Fabbricato C);
- d) il procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica in via autonoma originariamente previsto dall’art. 3 comma 4-bis della L. 105/2004 non è applicabile nel territorio della Regione Piemonte, stante l’intervenuta abrogazione della norma regionale di recepimento (art. 40 L.R. Piemonte 7/2022 abrogato dall’art. 19 L.R. Piemonte 20/2023, non ripristinato dalla successiva L.R. Piemonte 25/2024); osta comunque autonomamente alla sanatoria paesaggistica postuma l’art. 167 comma 4 del D.Lgs. 42/2004 – non modificato dal Salva-Casa – che esclude l’accertamento di compatibilità per opere che abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi, come nel caso di specie;
- e) tutti i titoli abilitativi successivi rilasciati sui medesimi fabbricati risultano ininfluenti in quanto riferiti ad uno stato di fatto non legittimo, perpetuando l’illecito edilizio originario senza sanarlo;
- f) il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Diano d’Alba (CN), Xxx, ha confermato, nell’ambito del confronto dedicato, la condivisione del presente inquadramento e delle relative conclusioni.

Conferma pertanto l'esponente Esperto ex art.568 c.p.c. che i Fabbricati "B" e "C" non sono suscettibili di sanatoria edilizia e che, conseguentemente, gli stessi non possono essere commercializzati nello stato attuale, risultando privi di valore commerciale.

Quanto alla stima complessiva dei costi per le demolizioni, le sanzioni, gli oneri, i diritti e le spese tecniche, originariamente quantificata nell'ALLEGATO N.10.1 in € 367.100,00 (trecentosessantasettemilacenti/00), si dà atto che il computo metrico estimativo redatto nel 2023 è stato aggiornato alla data del presente elaborato, sulla base dell'andamento dei prezzi rilevato mediante i prezzi di riferimento e gli opportuni confronti con imprese edili locali di fiducia, con un incremento complessivo pari a circa il 12%.

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

€ 409.100,00 (quattrocentonovemilacenti/00).

Rimane sottinteso e si ribadisce ancora che gli importi sono di massima e potranno pertanto variare in più o in meno, in quanto, come già riferito, solo dopo la redazione di un progetto esecutivo e, per le opere sanabili, il ritiro di un titolo abilitativo in sanatoria ottenuto previa redazione e presentazione di specifica pratica, e solo dopo l'esecuzione di un progetto esecutivo anche per dette opere (attività tecniche non richieste e non di competenza del sottoscritto Esperto ex art.568 c.p.c.), vi può essere la certezza in ordine all'effettivo ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria ed ai relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri, costi di costruzione, spese tecniche, costi delle opere per le demolizioni/modifiche e quant'altro qui non previsto.

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

Si riporta di seguito il testo della PEC, fascicolata alla presente perizia con l'ALLEGATO N. **10.1tris**, ricevuta in data 14-05-2026 dal Geom. XXX, Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Diano d'Alba, che ha **condiviso integralmente l'analisi e le conclusioni riportate nella "NOTA INTEGRATIVA ALL'ALLEGATO N. 10.1 – SCHEDA DI SINTESI DELLE INDAGINI URBANISTICHE EDILIZIE"** in ordine agli aspetti urbanistici ed edilizi rientranti nelle competenze istituzionali del Comune di Diano d'Alba, sulla base degli atti e della documentazione disponibili presso gli archivi comunali, fascicolata con la presente quale ALLEGATO N. **10.1bis**.

"Oggetto: TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI - PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.163/2022 -- CONFERMA E CONDIVISIONE DEL DOCUMENTO: 10.1BIS - SCHEDA DI SINTESI DELLE INDAGINI URBANISTICHE"

Allegati: Segnatura.xml

*Comune di Diano d'Alba - Protocollo Generale Protocollo n. 0005063 del 14/05/2026
Oggetto: TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI - PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 163/2022 – CONFERMA E CONDIVISIONE DEL DOCUMENTO: 10.1BIS - SCHEDA DI SINTESI DELLE INDAGINI URBANISTICHE COMUNE DI DIANO D'ALBA*

alla c a geom FANTINO Massimiliano

Il sottoscritto XXX geom Xxx , in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico PRESO ATTO del contenuto della "Nota Integrativa all'Allegato n. 10.1 Scheda di sintesi delle indagini urbanistiche edilizie Comune di Diano d'Alba" pervenuta agli Uffici comunali in data 09/05/2026 al prot. 4803 CONDIVIDE ED APPROVA il contenuto del suddetto documento limitatamente agli aspetti urbanistici ed edilizi rientranti nelle competenze istituzionali del Comune di DIANO D'ALBA , sulla base degli atti e della documentazione disponibili presso gli archivi comunali alla data odierna.

Restano espressamente escluse dalla presente approvazione e condivisione tutte le valutazioni estimative, economiche e di determinazione del valore degli immobili contenute nella "Nota integrativa" di cui trattasi, che rimangono di esclusiva competenza del professionista incaricato e dell'Autorità Giudiziaria procedente.

*In fede
XXX geom Xxx"*

5. RIEPILOGO ESTIMATIVO FINALE AGGIORNATO

Alla luce della rideterminazione esposta nei paragrafi precedenti, il quadro estimativo complessivo del Lotto Unico assume la seguente configurazione:

N.	Descrizione	Importo
1	Fabbricato A (F.5 mapp. 587 sub. 6, 7, 8, 9) – Via Bertinetti n. 5 – piena proprietà	€ 223.700,00
2	Fabbricati B e C (F.5 mapp. 549 sub. 12, 13, 14 e 15) – Via Bertinetti n. 6 – fabbricati abusivi privi di valore e valore residuo dell'area fondiaria (corte/piazzale), determinato a seguito delle riduzioni estimative e della detrazione dei costi di demolizione di cui al § 3.2: € 230.816,00 - € 409.100,00 = arrotondato - € 178.300,00 (vedere § 3.2)	- € 178.300,00
3	Terreni gravati da usufrutto (F.5 mapp. 613 e 622 Diano d'Alba) – nuda proprietà	€ 5.300,00
4	Restanti terreni agricoli non gravati da usufrutto (vigneti, seminativi, prati in Diano d'Alba, Montelupo Albese, Serralunga d'Alba, Sinio) – piena proprietà	€ 304.600,00
	TOTALE ARROTONDATO A CORPO (oltre IVA di legge se dovuta)	€ 355.300,00

Quindi, riepilogando e concludendo,

il valore di stima in sede di esecuzione immobiliare (al netto dell'IVA se dovuta)

del compendio immobiliare oggetto della presente relazione estimativa ammonta arrotondato ad:

€ 355.300,00

(Euro trecentocinquantacinquemilatrecento/00)

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

Si ricorda, come già relazionato nella stima già agli atti della procedura, che tutti gli adempimenti futuri (costi per le eventuali rimessioni in pristino e per le eventuali opere di completamento, costi per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, oneri di legge, compresi eventuali maggiori costi non contemplati nel presente documento, necessari per rendere gli immobili conformi 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 degli immobili, con esclusione di qualsiasi onere, costo e/o responsabilità per la Procedura.

In conclusione, della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. ritiene ancora importante evidenziare che la forte crisi economica legata a questo particolare momento storico potrebbe comportare un allungamento dei tempi di vendita.

5.1 finalità della stima e particolarità

Le considerazioni sopra esposte si riferiscono al **più probabile valore di mercato** del compendio immobiliare, con particolare attenzione ai segmenti di riferimento dei beni in esame.

La presente perizia ha lo scopo di individuare il più probabile valore di mercato, tenendo conto che si inserisce nell'ambito di una **procedura esecutiva**.

Nel caso di vendita forzata nell'ambito di una procedura concorsuale, **non sussistono le condizioni per determinare un valore di mercato in senso stretto**, poiché la definizione di valore di mercato presuppone che:

"L'acquirente e il venditore operino in modo indipendente, senza condizionamenti e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing, e che entrambe le parti agiscano con eguale capacità, con prudenza e senza costrizioni".

Poiché la vendita avverrà in sede di procedura forzata, è stato applicato un **adeguato abbattimento del valore** dei beni, tenendo anche conto dell'assenza di garanzie per vizi, come previsto dall'**art. 568 c.p.c., modificato dall'art. 13, comma 1, lettera o) del D.L. 83/2015, convertito in L. 132/2015**.

5.2 quadro normativo: l'abbattimento per assenza di garanzia

Fondamento normativo: D.L. 83/2015 (conv. L. 132/2015) - art. 13, comma 1, lett. o)

- **Entrata in vigore:** 27 giugno 2015.
- **Modifica normativa:** ha modificato l'art. 568 c.p.c., esplicitando formalmente che nella vendita forzata l'aggiudicatario acquista il bene senza alcuna garanzia per vizi, a differenza di quanto previsto dall'art. 1490 c.c. e seguenti per le vendite ordinarie.

Ratio dell'abbattimento: il rischio del vizio occulto



Nella vendita volontaria ordinaria, il compratore è tutelato:

- **Art. 1490 c.c.:** il venditore garantisce l'assenza di vizi che rendano la cosa inidonea all'uso o ne diminuiscano il valore;
- **Rimedi:** risoluzione del contratto (azione redibitoria) o riduzione del prezzo (azione estimatoria);
- **Termini (Art. 1495 c.c.):** il compratore deve denunciare i vizi entro 8 giorni dalla scoperta e l'azione si prescrive in 1 anno dalla consegna.



Nella vendita forzata (art. 568 c.p.c.):

- **Nessuna garanzia:** l'aggiudicatario acquista "nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano";
- **Vizi occulti:** eventuali difetti, vincoli, irregolarità gravano integralmente sull'acquirente;
- **Nessun rimedio:** impossibilità di rivalersi sul debitore esecutato, sul Giudice dell'Esecuzione e tantomeno sul CTU Esperto ex art. 568 c.p.c.;
- **Rischio economico pieno:** costi di sistemazione, bonifica, regolarizzazione o perdita totale del valore a carico dell'aggiudicatario.



5.3 esempi di vizi occulti rilevanti

L'art. 568 c.p.c. trasferisce all'aggiudicatario il rischio integrale di vizi quali:

Per i fabbricati:

- Difetti strutturali (lesioni, cedimenti fondazioni, dissesti);
- Infiltrazioni, umidità, muffe non immediatamente visibili;
- Impianti elettrici/idraulici obsoleti o pericolosi;
- Presenza di amianto (coperture, coibentazioni, canne fumarie, pavimenti vinilici) con obbligo di bonifica e smaltimento secondo D.Lgs. 257/1992 e D.M. 06/09/1994;
- Contaminazione del suolo, materiali pericolosi;



- Abusi edilizi non sanabili;
- Vincoli, servitù, diritti di terzi non trascritti o non evidenti;
- Difformità catastali o urbanistiche;
- Problemi condominiali pregressi.

Per i terreni:

- Difformità catastali: errori nella rappresentazione grafica, sovrapposizioni, difformità tra confini catastali e reali;
- Irregolarità urbanistiche: vincoli paesaggistici, idrogeologici, archeologici non trascritti o non evidenti;
- Contaminazioni del suolo: presenza di sostanze inquinanti, rifiuti interrati, amianto;
- Servitù occulte: passaggi, acquedotti, elettrodotti, diritti di terzi non trascritti;
- Difetti pedologici: presenza di rocce affioranti, falda superficiale, problemi di drenaggio;
- Opere abusive: manufatti, recinzioni, sistemazioni fondiari realizzate senza titolo;
- Problemi di accesso: mancanza di accesso diretto su strada pubblica, necessità di costituire servitù di passaggio.

L'aggiudicatario, scoprendo il vizio successivamente, deve sostenerne integralmente i costi senza possibilità di rivalsa.



6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE



Con il presente elaborato integrativo l'esponente Esperto ex art. 568 c.p.c. ritiene di aver pienamente disimpegnato l'incarico conferito dal G.E. all'udienza del 14-04-2026, avendo:

- a) ricostruito, sulla base del rogito Notaio Podetti Rep. 22272 del 27-06-2008 e della pratica DOCFA 90188/2023, il perimetro soggettivo dell'usufrutto vitalizio in capo alla sig.ra Xxx Xxx, individuando con precisione i cespiti pignorati effettivamente gravati dal vincolo reale e quelli invece detenuti in piena proprietà;
- b) rideterminato il valore dei cespiti gravati da usufrutto mediante calcolo della nuda proprietà con i coefficienti ex D.P.R. 131/1986 aggiornati con D.M. 22-12-2025, in vigore dal 1° gennaio 2026, limitatamente ai mapp. 613 e 622 che conservano rilevanza estimativa autonoma, argomentando in forma esaustiva le ragioni per cui il sub. 12 (BCNC) non è oggetto di calcolo autonomo della nuda proprietà;
- c) verificato la conformità urbanistica ed edilizia dei Fabbricati B e C alla luce della disciplina sopravvenuta post Salva-Casa (D.L. 69/2024 convertito con L. 105/2024), confermando integralmente il giudizio di totale abusività e non sanabilità già rassegnato nella relazione originaria, anche in ragione del confronto con il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Diano d'Alba;
- d) aggiornato la stima dei costi di demolizione, modifiche, sanzioni ed oneri connessi, pervenendo alla quantificazione arrotondata di € 409.100,00;
- e) riepilogato il valore complessivo del Lotto Unico nell'importo di € 356.700,00 (trecentocinquantaseimilasettecento/00) oltre IVA di legge se dovuta, riferibile alla nuda proprietà per i cespiti gravati da usufrutto e alla piena proprietà per i restanti cespiti.



6.1 Dichiarazione di particolare complessità della prestazione tecnico-scientifica

L'esponente Esperto ex art. 568 c.p.c. dichiara che **la prestazione tecnico-scientifica prestata è stata particolarmente complessa** ed ha richiesto un **impegno non comune per durata ed applicazione**.

La complessità deriva, in particolare, dai seguenti profili tra loro concorrenti:

- ricostruzione del perimetro soggettivo dell'usufrutto vitalizio mediante analisi incrociata del rogito Notaio Podetti Rep. 22272/2008 (articolato in donazioni con distinti regimi – nuda proprietà + usufrutto alla lettera a, piena proprietà alla lettera b) e della pratica DOCFA 90188/2023 da esso stesso curata, con soppressione di 7 subalterni originari e costituzione di 4 nuovi subalterni, risolvendo questioni interpretative di accessorietà ex art. 818 c.c. su bene comune non censibile in regime proprietario misto;
- corretta lettura della disciplina civilistica dell'usufrutto immobiliare in caso di demolizione del fabbricato sottostante, con conseguente sopravvivenza del vincolo reale sull'area e trasposizione estimativa di tale principio in una fattispecie articolata (pluralità di subalterni tutti oggetto di demolizione, BCNC pertinenziale a subalterni in regime proprietario misto);
- analisi della disciplina sopravvenuta in materia edilizia e paesaggistica (D.L. 69/2024, L. 105/2024, sentenza Corte Cost. 4 luglio 2024 n. 119, L.R. Piemonte 25/2024, L.R. Piemonte 20/2023 abrogativa, nuovo art. 36-bis D.P.R. 380/2001, novellato art. 9-bis D.P.R. 380/2001, art. 167 comma 4 D.Lgs. 42/2004, art. 6 commi 1 e 3 L.R. Piemonte 19/1999 nel testo coordinato), con verifica puntuale di applicabilità alla specifica fattispecie;
- confronto con il Responsabile del Servizio Tecnico comunale del 22-04-2026 e del 08-05-2026 con discussione tecnica dei singoli profili urbanistici;

- aggiornamento del computo metrico estimativo delle opere di demolizione con ricognizione dei prezzi di riferimento e confronto con imprese edili locali, pervenendo alla quantificazione aggiornata di € 409.100,00;
- costruzione di un apparato motivazionale rigoroso, idoneo a supportare l'esecuzione sulla sola nuda proprietà nei termini indicati dal G.E., a prevenire osservazioni delle parti processuali e a reggere il vaglio dei potenziali offerenti.

Si rassegnano le presenti considerazioni, unitamente all'ALLEGATO N. **10.1bis** ed all'ALLEGATO N. **10.1tris** che ne formano parte integrante, alla superiore valutazione del G.E., rimanendo l'esponente Esperto ex art. 568 c.p.c. a disposizione per ogni eventuale approfondimento tecnico che dovesse rendersi necessario.

Tanto il sottoscritto Consulente Tecnico pregiati riferire a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Asti, 27-05-2026 rev. 14-07-2026

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it



Geom. Massimiliano FANTINO

ALLEGATI fascicolati al presente elaborato peritale:

10.1bis - scheda di sintesi delle indagini urbanistiche edilizie

10.1tris - formale condivisione e conferma delle conclusioni tecnico-urbanistiche di cui all'ALLEGATO N. **10.1bis** da parte del Responsabile del Servizio Tecnico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Diano d'Alba in ordine agli aspetti urbanistici ed edilizi rientranti nelle competenze istituzionali del Comune di Diano d'Alba, sulla base degli atti e della documentazione disponibili presso gli archivi comunali

www.studiofantino.it - tel. +39 0141 351249 -

PEO: massimiliano.fantino@gmail.com - PEC: massimiliano.fantino@geopec.it

pag. 35