



# TRIBUNALE ORDINARIO di ASTI



**Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 184/2022**

## CREDITORE PROCEDENTE

... *omissis* ...

## DEBITORE

... *omissis* ...

## PERITO STIMATORE

**Geom. FANTINO Massimiliano – Asti, Via Emanuele Filiberto n.2**

-----\*-----

... *omissis* ...

Studio di Consulenza Tecnica  
**Geom. Massimiliano FANTINO**

[www.studiofantino.it](http://www.studiofantino.it)

e-mail: [massimiliano.fantino@gmail.com](mailto: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:**

Il sottoscritto ha provveduto ad avvisare il debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali mediante PEC inviate il 24 e il 26 gennaio 2024 al suo Legale, allegate alla presente con l'ALLEGATO N.1.1, a cui si rimanda per eventuali approfondimenti.



-----\*-----



## SECONDO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

### TECNICA:

2) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

*predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la*

*corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 cc.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente*

*rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;*



## RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DEL QUESITO DI

### CONSULENZA TECNICA:

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha esaminato la documentazione in atti ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. verificandone la completezza, ritenendo di non dover segnalare alcuna anomalia al Giudice ed al creditore precedente.



Agli atti della procedura risultano acquisiti i Certificati Ipotecari, documenti fascicolati agli ALLEGATI N. 10.1 e N.10.2.

In data 5 marzo 2024 l'Avv. Xxx XXX consegnava certificato ipotecario aggiornato, precisando con e-mail in pari data:

*“Si precisa che:*

*- Gli immobili sono pervenuti al sig. Xxx in forza di atto di divisione del 19/02/1969 rogito Notaio Luigi Fissore di Carmagnola rep.48404/19416 trascritto in data 05/03/1969 ai nn.1317/1124; con detto atto venivano assegnati al Sig. Xxx i terreni distinti al NCT di Novello Foglio 9 particelle 315 (ex 152 parte), 321 (ex 152 parte), 323 (ex 153 parte) fermo restando l'usufrutto more uxorio spettante alla signora Xxx Xxx.*

*- In data 31/05/1982 viene registrata la riunione di usufrutto in morte della signora Xxx Xxx, deceduta il 19/12/1975, e non vi è alcuna successione come indicato erroneamente dal giudice nel provvedimento; pertanto, non vi è alcuna necessità di trascrivere l'accettazione d'eredità”.*



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

A carico degli immobili pignorati oggetto d'indagine **attualmente** censiti come  
segue, a seguito delle pratiche di aggiornamento catastale fascicolate con gli  
ALLEGATI N. 12.1 e N.12.2 (vedere visure catastali aggiornate -  
ALLEGATO N.13):

## LOTTO 1

### FABBRICATO AD USO ABITATIVO (VILLA) CON LOCALI

### ACCESSORI, CORTE, GIARDINO, PISCINA E TERRENI

### AGRICOLI

### DATI CATASTALI DI SEGUITO RIPORTATI SONO SUCCESSIVI

### ALLE VARIAZIONI CATASTALI EFFETTUATE DAL C.T.U.

Fabbricato ad uso abitativo (villa) con locali accessori, corte, giardino, pi-  
scina e terreni agricoli censiti come segue:

#### **Catasto Fabbricati Comune di NOVELLO**

**Foglio 9 mappale 315 Sub.1**, Località Tarditi Sottani n. 4 Piano T, "*BENE  
COMUNE NON CENSIBILE - CORTILE E PISCINA COMUNI A TUTTI I  
SUBALTERNI DEL FABBRICATO*" (vedere elaborato planimetrico  
ALLEGATO N.12.3)

**Foglio 9 mappale 315 Sub.3**, Località Tarditi Sottani n. 4 Piano T "*BENE*



*COMUNE NON CENSIBILE - PERGOLE ESTERNE COMUNI A TUTTI I SUBALTERNI DEL FABBRICATO”* (vedere elaborato planimetrico ALLEGATO N.12.3)



**Foglio 9 mappale 315 Sub.4**, Località Tarditi Sottani n. 4 Piano T “*BENE COMUNE NON CENSIBILE - CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEL FABBRICATO”* (vedere elaborato planimetrico ALLEGATO N.12.3)



**Foglio 9 mappale 315 Sub.5**, cat. C/6, classe 2, Consistenza 16 mq, superficie catastale 20 mq, Rendita € 37,18, Località Tarditi Sottani n. 4 Piano T.

**Foglio 9 mappale 315 Sub.6**, cat. C/6, classe 2, Consistenza 51 mq, superficie catastale 57 mq, Rendita € 118,53, Località Tarditi Sottani n. 4 Piano T.



**Foglio 9 mappale 315 Sub.9**, cat. C/2, classe 2, Consistenza 17 mq, superficie catastale 20 mq, Rendita € 31,61, Località Tarditi Sottani n. 4 Piano T.

**Foglio 9 mappale 315 Sub.10**, cat. A/2, classe 1, Consistenza 13 vani, superficie catastale totale: 354 mq, (totale escluse aree scoperte: 345 mq), Rendita € 604,25, Località Tarditi Sottani n. 4 Piano T-1.



**Foglio 9 mappale 315 Sub.11**, cat. C/2, classe 1, Consistenza 23 mq, superficie catastale 29 mq, Rendita € 35,64, Località Tarditi Sottani n. 4 Piano T.



I suddetti immobili sono entrostanti al terreno censito al Catasto Terreni Comuni di NOVELLO **F.9 mappale 315** Ente Urbano di mq 4.112





**Terreni censiti come segue:**

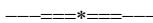


**Catasto Terreni Comune di NOVELLO**

**Foglio 9 mappale 321**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3.959 mq, Reddito Dominicale € 25,56, Reddito Agrario € 15,33.

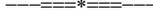


**Foglio 9 mappale 323**, qualità sem arbor, classe 2, superficie catastale 2.396 mq, Reddito Dominicale € 18,56, Reddito Agrario € 11,14.



I suddetti immobili risultano catastalmente intestati a:

- 1 **Xxx** nata a CUNEO (CN) il xxx c.f.: XXX - Nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
- 2 **Xxx** nato a ALBA (CN) il xxx c.f. XXX – Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni



I suddetti immobili individuati in mappa **Foglio 9 mappali 315, 321 e 323** formano un corpo unico e risultano confinanti con Strada della Madonna, Via Circonvallazione – Strada Provinciale N.58, Via Crosa, mappali 299, 297, 225, 241, 325, 144 del foglio 9 del Comune di Novello, salvo altri o variati (vedere planimetria generale ALLEGATO N.4.1).



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

## **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

sulla base dei documenti in atti

e di ulteriori accertamenti ipocatastali

presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cuneo Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba risultano le formalità che si riepilogano sinteticamente qui di seguito e per le quali si rimanda al Certificato Ipotecario agli atti della procedura (vedere ALLEGATO N. 10.2) e ai successivi accertamenti ipotecari effettuati dal 12/12/2022 fino alla data del 19/04/2024 (vedere ALLEGATI da N. 10.4 a N. 10.5):

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 20/09/2018 ai nn. 7399/966 per euro 1.400.000,00 di cui euro 700.000,00 per capitale mutuato, derivante da atto di mutuo a rogito Notaio Federico Ocelli in data 06/09/2018 rep. 1481 racc. 1197 registrato a Pinerolo il 20/09/2018 al n. 4297 serie 1T, a favore della **XXX** con sede in Carrù (CN), codice fiscale xxx, contro **Xxx** nata a Cuneo (CN) il xxx c.f.: XXX, per il diritto di nuda proprietà e **Xxx** nato ad Alba (CN) il xxx c.f. XXX, per il diritto di usufrutto;

- **Trascrizione del pignoramento** in data **12/12/2022 ai nn. 10433/8040** derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Asti in data 22/11/2022 rep. 3720, a favore della **XXX** con sede in Carrù (CN), codice fiscale xxx,



contro **Xxx** nata a Cuneo (CN) il xxx c.f.: XXX, per il diritto di nuda proprietà e **Xxx** nato ad Alba (CN) il xxx c.f. XXX, per il diritto di usufrutto.

Dagli accertamenti ipotecari effettuati sino alla data del 19/04/2024 contro **Xxx** e **Xxx** non si sono rilevate ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli (vedere ALLEGATI da N. 10.4 a 10.5).

## IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la corretta identificazione dei fabbricati sono state redatte le planimetrie di rilievo dei luoghi con chiara indicazione degli immobili oggetto d'indagine (vedere planimetrie di rilievo ALLEGATI N.4.2 e N.4.3), è stato acquisito l'estratto della mappa del Catasto Terreni sui quali sono stati evidenziati gli immobili oggetto d'indagine (vedere estratto di mappa ALLEGATO N.2 ed elaborazione da GIS mappa + foto satellitare ALLEGATO N.3) e le planimetrie catastali delle unità immobiliari urbane censite al Catasto Fabbricati Comune di NOVELLO:

- F.9 N.315 Sub. 5 (vedere planimetria catastale ALLEGATO N.12.4.1);
- F.9 N.315 Sub. 6 (vedere planimetria catastale ALLEGATO N.12.4.2);
- F.9 N.315 Sub. 9 (vedere planimetria catastale ALLEGATO N.12.4.3);
- F.9 N.315 Sub. 10 (vedere planimetria catastale ALLEGATO N.12.4.4);
- F.9 N.315 Sub. 11 (vedere planimetria catastale ALLEGATO N.12.4.5).



## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



Viene prodotto il certificato di destinazione urbanistica fascicolato alla presente con l'ALLEGATO N.7.2 a cui si rimanda per gli approfondimenti.

## PROVENIENZE

Per la provenienza, si fa riferimento ai seguenti documenti:

- **Certificati Ipotecari**, allegati agli ALLEGATI N. 10.2 e N. 10.3.
- **Atti:**
  - ALLEGATO N. 11.1: rogito del Notaio Luigi FISSORE del 01-02-1969, repertorio 48404-19416.
  - ALLEGATO N. 11.3: rogito del Notaio Carlo BONANNO del 22-06-2007, repertorio 46707 - donazione accettata.
  - ALLEGATO N. 11.4: rogito del Notaio Vincenzo PITINO del 28-01-2011, repertorio 10781 - compravendita.



**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 ABITATIVO (VILLA) CON LOCALI**

**ACCESSORI, CORTE, GIARDINO, PISCINA E TERRENI**

**AGRICOLI**

**Il presente compendio immobiliare è costituito da una villa unifamiliare di recente costruzione con locali accessori, corte, giardino, piscina e terreni agricoli siti in NOVELLO (CN) Loc. Tarditi Sottani n.4 (vedere planimetrie di rilievo che seguono):**



ASTE GIUDIZIARIE®  
PLANIMETRIA DI RILIEVO  
PIANO TERRENO

Asti, 07-03-2024

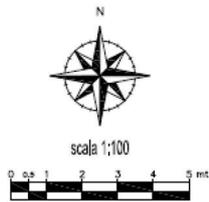
Superfici lorde di rilievo:

locali abitativi	mq. 188
locali accessori	mq. 19
c.t.	mq. 9
autorimessa	mq. 76
porticato	mq. 17
bagno	mq. 12
pergole/tettoia	mq. 50
locale tecnico	mq. 20

Unità Immobiliari Urbane  
censite al Catasto Fabbricati  
Comune di Novello F.9 N.315 Sub.1,3,4,5,6,9,10 e 11  
sita in NOVELLO (CN)  
Loc. Tarditi Sottani n.4

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 184/2022

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



ALLEGATO N. 4.2

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





# PLANIMETRIA DI RILIEVO

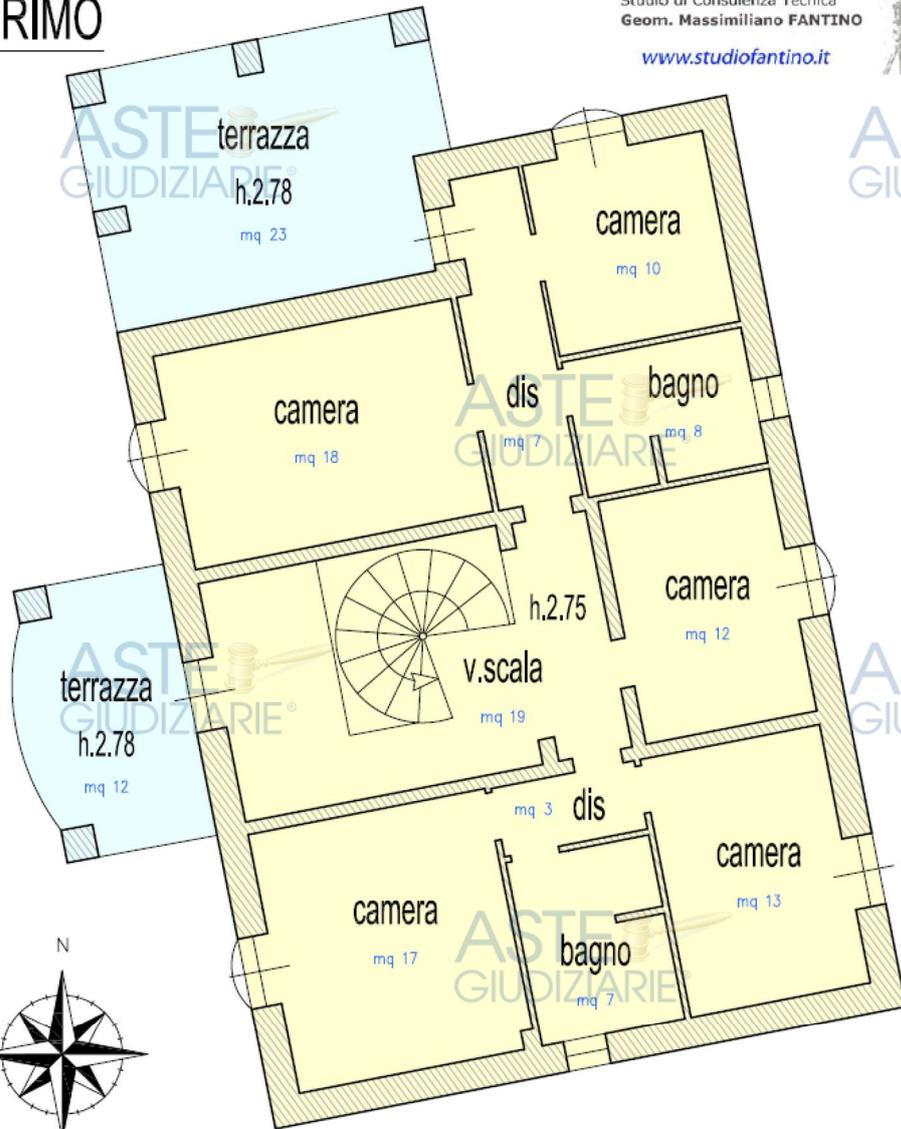
ALLEGATO N. 4.3

## PIANO PRIMO

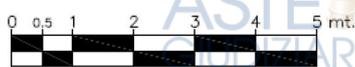
Studio di Consulenza Tecnica  
Geom. Massimiliano FANTINO  
[www.studiofantino.it](http://www.studiofantino.it)



Asti; 07-03-2024



scala 1:100



### Superfici lorde di rilievo:

	locali abitativi	mq. 152
	terrazzi	mq. 37

Unità Immobiliari Urbane  
censite al Catasto Fabbricati  
Comune di Novello F.9 N.315 Sub.1,3,4,5,6,9,10 e 11

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 184/2022

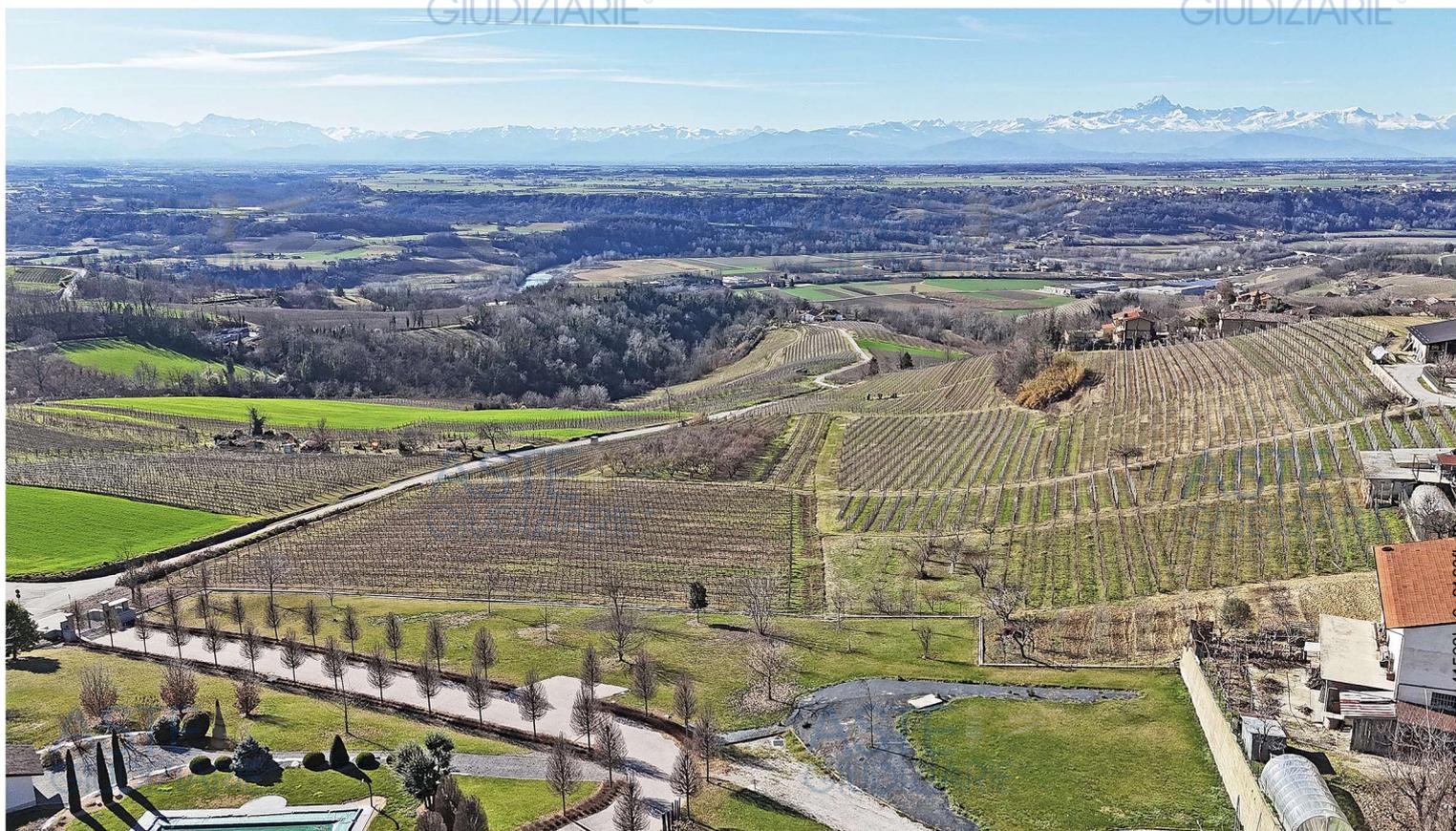
**N.B.:** il presente documento non può essere utilizzato per altri scopi diversi da quelli oggetto della presente procedura

sita in NOVELLO (CN)  
Loc. Tarditi Sottani n.4





Detto compendio immobiliare si trova in zona semicentrale del Comune di Novello, a circa 1 km dal centro cittadino e a pochi minuti dal raccordo autostradale Asti-Cuneo. Immersa nella cornice collinare delle Langhe del Barolo, la villa gode di un'ottima esposizione con vista panoramica.



La parte residenziale si sviluppa su due livelli fuori terra, e l'autorimessa ed i locali accessori di servizio si sviluppano su un livello, il piano terreno. L'immobile è situato su un ampio appezzamento di terreno recintato di 10.467 mq (superficie catastale), impreziosito da una piscina.



**Le caratteristiche del suddetto compendio immobiliare** sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta con gli



ALLEGATI NN.5.1, 5.2 e 5.3 e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, visionabili consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con gli ALLEGATI dal N.4.2 al N.4.3.

– **le caratteristiche interne ed esterne sono:**

come si può accertare dalla visione della documentazione fotografica, la **villa e gli accessori** internamente risultano in **ottimo stato di conservazione.**

L'esecutato, durante l'inizio delle operazioni peritali ha dichiarato (vedere verbale 13-02-2024 di apertura delle operazioni di Consulenza Tecnica ALLEGATO N.1.2):

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

*Con riferimento agli immobili siti in Novello (CN) Loc. Tarditi Sottani n.4, oggetto di pignoramento:*

*1. le abitazioni censite al Catasto Fabbricati Comune di Novello F.9 N.315 Sub.7 e Sub.8 risultano allacciate alla rete idrica, gas ed elettrica, sono riscaldate tramite riscaldamento a pavimento alimentato da acqua calda riscaldata da caldaia alimentate a gas, vi è un impianto di trattamento d'aria.*

*Il fabbricato ove insistono dette abitazioni unitamente alle altre unità immobiliari accessorie risultano avere le seguenti caratteristiche: dotato di sistema di smaltimento delle acque reflue degli scarichi a mezzo di fognatura pubblica, allacciato alla rete idrica ed elettrica (l'abita-*



*zione principale con 6 Kw mentre per quanto riguarda il locale “ciabot” con 10 Kw in tri fase che alimenta tutto l’impianto di irrigazione e l’impianto della piscina).*

*Vi è un impianto di allarme e video sorveglianza collegati ad una centrale di controllo.*

*Il giardino per il periodo risulta incolto, da trattare con eventuali potature e rimessa in funzione dell’impianto di irrigazione semina il tutto con un costo di circa € 20.000,00.*

*I due portoni automatici sezionali risultano privi della certificazione ISO e pertanto non risultano a norma.*

*In generale il fabbricato necessita di alcune manutenzioni ordinarie. È stato realizzato un pozzo artesiano di profondità di circa mt 280 con diametro di circa 20 cm. Allo stato attuale risulta essere chiuso con un tappo perché non è stata intercettata l’acqua.*

*Vi sono n.5 vasche interrato di accumulo acqua con una profondità tra circa 10 - 20 mt dove 5 pompe trasferiscono l’acqua in due vasche di accumulo da circa 140.000 litri che vengono utilizzate per irrigazione del prato/giardino. L’acqua proviene dalle piogge e da una sorgente presente sui luoghi.*

*La posizione del fabbricato è penalizzata dalla presenza della strada provinciale N.58 trafficata....”*



*La villa, situata in una posizione panoramica e caratterizzata da una diffusa*





luminosità in tutti gli ambienti, si presenta in perfette condizioni di abitabilità. Risulta essere stata realizzata con una struttura portante in conglomerato cementizio armato tamponata con murature. È coibentata e dotata di pannelli solari. Il tetto è in legno con manto di copertura in coppi.



Le murature esterne sono state intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi. Alcuni hanno persiane anch'esse in legno, altri sono dotati di elementi frangisole. Le pavimentazioni all'interno della villa sono in ceramica e legno parquet di ottima qualità e finitura, così come i rivestimenti dei bagni e della cucina.



Esternamente, vi è un giardino con camminamenti ed elementi architettonici ben inseriti nel contesto.



Collegata alla villa, vi è un'ampia autorimessa in muratura con copertura in legno a vista e manto di copertura in coppi, dotata di due ampie aperture carrabili e porte di collegamento con il retro e la parte abitativa.

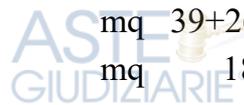


Le superfici interne (calpestabili) dei diversi locali risultano dagli elaborati grafici di rilievo prodotti dal C.T.U. con gli ALLEGATI dal N.4.2 al N.4.3:



piano terreno:

✓ tettoia d' ingresso:	mq	7;
✓ ingresso:	mq	9;
✓ vano scala:	mq	17;
✓ soggiorno:	mq	39+26;
✓ cucina:	mq	18;
✓ disimpegno:	mq	2;
✓ bagno:	mq	4;





- ✓ camera:
- ✓ cabina armadi:
- ✓ bagno:
- ✓ centrale termica:
- ✓ disimpegno:
- ✓ cantina:
- ✓ autorimessa:
- ✓ portico:
- ✓ bagno:
- ✓ pergola:
- ✓ pergola:
- ✓ locale tecnico:
- ✓ piscina:



- mq 17;
- mq 8;
- mq 12;
- mq 7;
- mq 5;
- mq 10;
- mq 67;
- mq 16;
- mq 7;
- mq 25;
- mq 17;
- mq 16;
- mq 60;



piano primo:

- ✓ vano scala:
- ✓ disimpegno:
- ✓ camera:
- ✓ camera:
- ✓ bagno:
- ✓ camera:
- ✓ camera:
- ✓ disimpegno:
- ✓ bagno:
- ✓ camera:
- ✓ terrazza:
- ✓ terrazza:

- mq 19;
- mq 7;
- mq 18;
- mq 10;
- mq 8;
- mq 12;
- mq 13;
- mq 3;
- mq 7;
- mq 17;
- mq 12;
- mq 23.





**Foglio 9 mappale 315 Sub.1**, Località Tarditi Sottani n. 4 Piano T, “*BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTILE E PISCINA COMUNI A TUTTI I SUBALTERNI DEL FABBRICATO*” (vedere elaborato planimetrico ALLEGATO N.12.3)

**Foglio 9 mappale 315 Sub.3**, Località Tarditi Sottani n. 4 Piano T “*BENE COMUNE NON CENSIBILE - PERGOLE ESTERNE COMUNI A TUTTI I SUBALTERNI DEL FABBRICATO*” (vedere elaborato planimetrico ALLEGATO N.12.3)

**Foglio 9 mappale 315 Sub.4**, Località Tarditi Sottani n. 4 Piano T “*BENE COMUNE NON CENSIBILE - CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEL FABBRICATO*” (vedere elaborato planimetrico ALLEGATO N.12.3)

**Foglio 9 mappale 315 Sub.5**, cat. C/6, classe 2, Consistenza 16 mq, superficie catastale 20 mq, Rendita € 37,18, Località Tarditi Sottani n. 4 Piano T.

**Foglio 9 mappale 315 Sub.6**, cat. C/6, classe 2, Consistenza 51 mq, superficie catastale 57 mq, Rendita € 118,53, Località Tarditi Sottani n. 4 Piano T.

**Foglio 9 mappale 315 Sub.9**, cat. C/2, classe 2, Consistenza 17 mq, superficie catastale 20 mq, Rendita € 31,61, Località Tarditi Sottani n. 4 Piano T.

**Foglio 9 mappale 315 Sub.10**, cat. A/2, classe 1, Consistenza 13 vani, superficie catastale totale: 354 mq, (totale escluse aree scoperte: 345 mq), Rendita € 604,25, Località Tarditi Sottani n. 4 Piano T-1.

**Foglio 9 mappale 315 Sub.11**, cat. C/2, classe 1, Consistenza 23 mq, superficie catastale 29 mq, Rendita € 35,64, Località Tarditi Sottani n. 4 Piano T.

I suddetti immobili sono entrostanti al terreno censito al Catasto Terreni Comune di NOVELLO **F.9 mappale 315** Ente Urbano di mq 4.112

**Terreni censiti come segue:**

**Catasto Terreni Comune di NOVELLO**

**Foglio 9 mappale 321**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3.959 mq, Reddito Dominicale € 25,56, Reddito Agrario € 15,33.

**Foglio 9 mappale 323**, qualità sem arbor, classe 2, superficie catastale 2.396 mq, Reddito Dominicale € 18,56, Reddito Agrario € 11,14.

-----\*-----

I suddetti immobili risultano catastalmente intestati a:

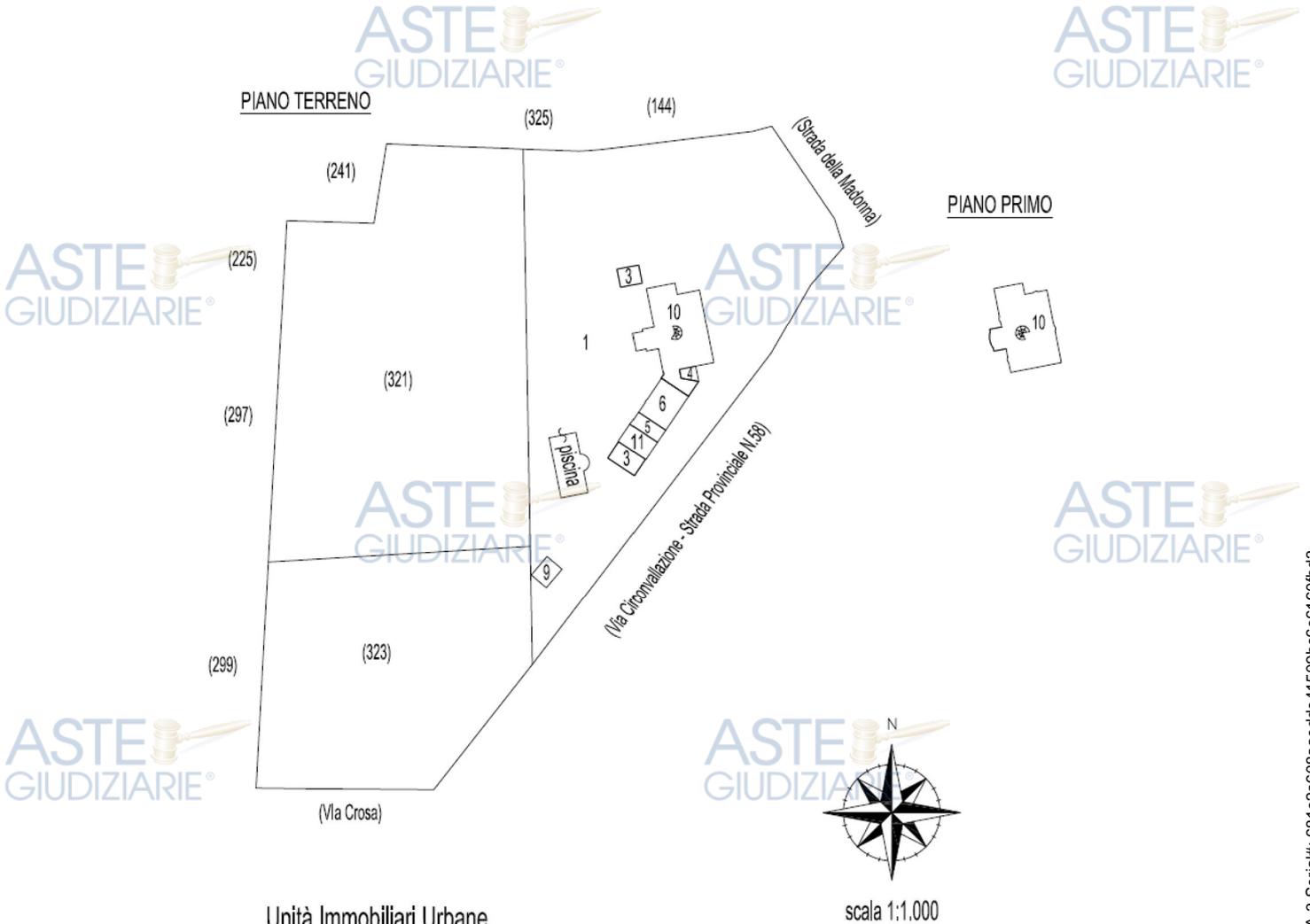
- 1 **Xxx** nata a CUNEO (CN) il xxx c.f.: XXX - Nuda proprietà 1/1,
- 2 **Xxx** nato a ALBA (CN) il xxx c.f. XXX – Usufrutto 1/1.

-----\*-----

I suddetti immobili individuati in mappa **Foglio 9 mappali 315, 321 e 323** formano un corpo unico e risultano confinanti con Strada della Madonna, Via Circonvallazione – Strada Provinciale N.58, Via Crosa, mappali 299, 297, 225, 241, 325, 144 del foglio 9 del Comune di Novello, salvo altri o variati (vedere planimetria generale che segue ed ALLEGATO N.4.1).

Asti: 07-03-2024

Studio di Consulenza Tecnica  
Geom. Massimiliano FANTINO  
[www.studiofantino.it](http://www.studiofantino.it)



Unità Immobiliari Urbane  
censite al Catasto Fabbricati  
Comune di Novello F.9 N.315 Sub. 1,3,4,5,6,9,10 e 11  
sita in NOVELLO (CN)  
Loc. Tarditi Sottani n.4

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 184/2022

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

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



**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 condotte presso gli uffici dei Servizi Demografici del Comune di Monchiero (CN) (per approfondimenti consultare l'ALLEGATO N. 15), emerge che:

*... omissis ...*

Nel contesto delle operazioni peritali (vedere l'ALLEGATO N.1.2), il Sig. Xxx ha rilasciato la seguente dichiarazione:

*“di essere sposato in separazione dei beni con la Signora Xxx nata a Cuneo (CN) il xxx.”*

-----\*-----





## **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 (vedere atto di pignoramento depositato nel PCT).

-----\*-----





**SESTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:**

- 6) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*



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

Dopo gli opportuni accertamenti e rilievi, è risultato necessario procedere con:

- l'aggiornamento della mappa catastale al Catasto Terreni. Si veda il tipo mappale per l'aggiornamento della mappa catastale - ALLEGATO N.12.1;
- la variazione catastale al Catasto Fabbricati del fabbricato per divisione, fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni. Vedere la pratica di variazione catastale per l'aggiornamento delle planimetrie catastali - ALLEGATO N.12.2.



Considerando la forma geometrica dei luoghi e la loro estensione, è stato indispensabile condurre i rilievi mediante l'utilizzo di apposita strumentazione topografica avanzata, ovvero il LASER SCANNER (un dispositivo che consente di effettuare rilevamenti a distanza - vedere foto che segue).





—\*—

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 681c2a608aaedde41509bcb6e6160fbd3



**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:**

Per quanto concerne la risposta a questa specifica interrogazione, si rimanda al successivo ottavo punto del quesito di Consulenza Tecnica.

-----\*-----



**OTTAVO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA**

**TECNICA:**

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

**RISPOSTA ALL'OTTAVO PUNTO DEL QUESITO DI**

**CONSULENZA TECNICA:**

Vedere l'ALLEGATO N.9 di seguito riportato:

## SCHEDA DI SINTESI DELLE INDAGINI

URBANISTICHE EDILIZIE - COMUNE DI NOVELLO (CN)

**compendio immobiliare sito in NOVELLO (CN),**

**Loc. Tarditi Sottani n.4**

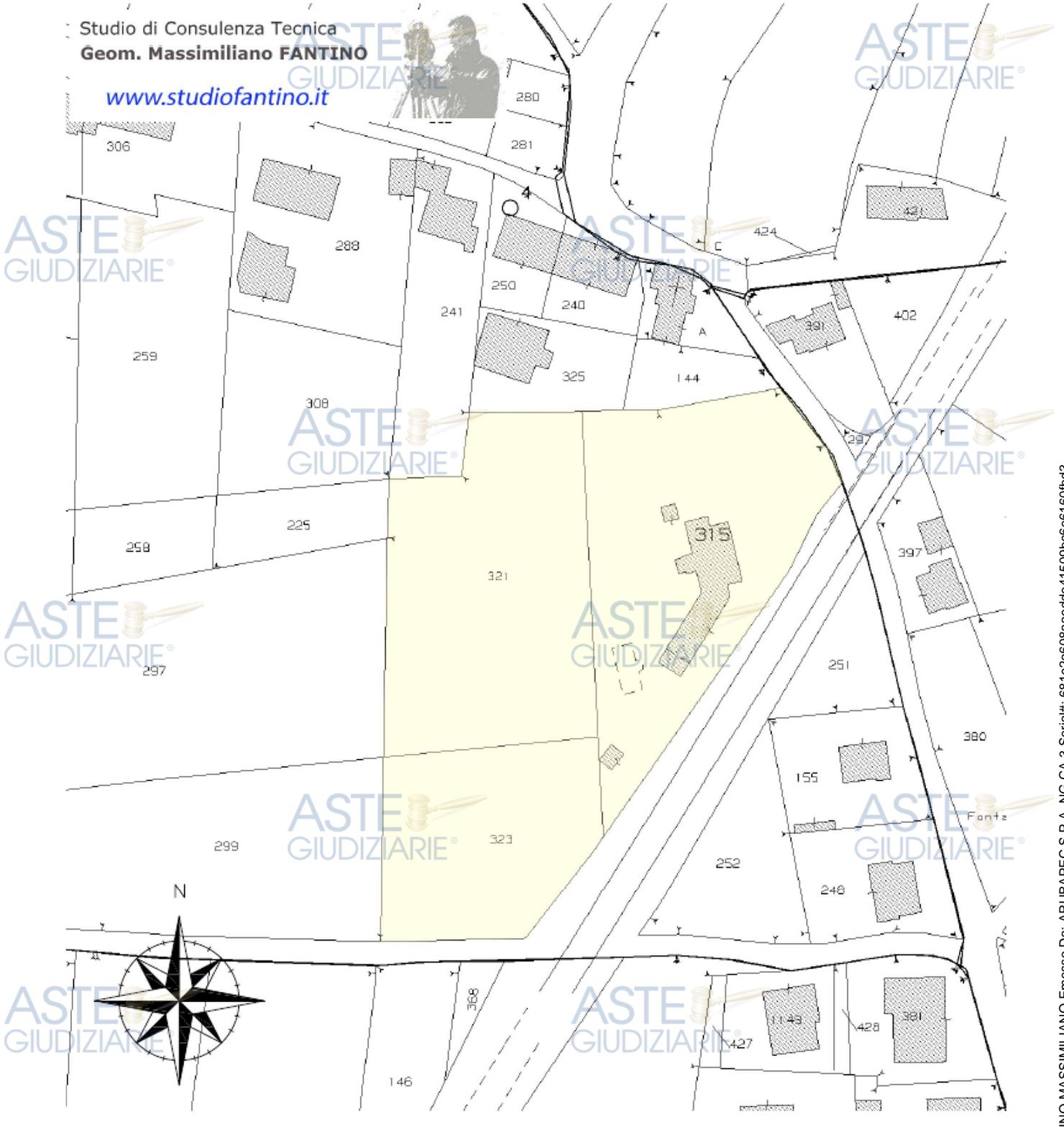
Dalle indagini urbanistiche effettuate nell'ambito delle operazioni peritali presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di NOVELLO (CN) è emerso che il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare sito in NOVELLO (CN), Loc. Tarditi Sottani n.4,

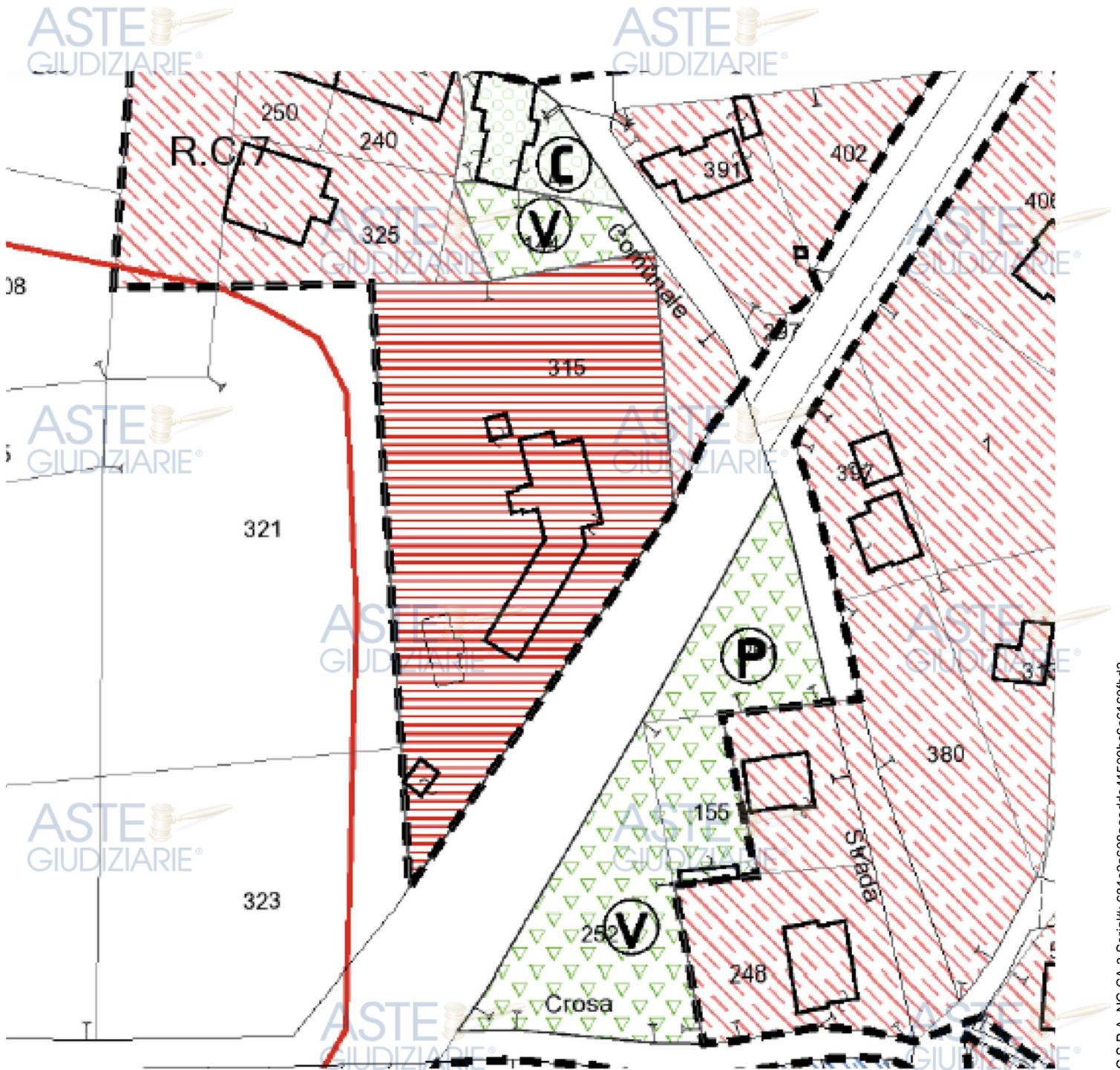




individuato in mappa Catasto Terreni Comune di NOVELLO F.9 N.315, 321  
e 323

Studio di Consulenza Tecnica  
Geom. Massimiliano FANTINO  
[www.studiofantino.it](http://www.studiofantino.it)





Dalle indagini effettuate sul portale GISMASTER del Comune di Novello (CN) (vedere risultanze indagini ALLEGATO N.7.1) ricade:

**il mappale Foglio 9 mappale N.315**



- **Strumenti urbanistici**

- **Variante Parziale 22**

- **Destinazioni urbanistiche**

- LL - Lotto libero edificabile in area residenziale esistente e di completamento - Art.14
- RC - Area residenziale esistente e di completamento (R.C.7)  
- Art.14, Tab.RC7



- **Vincoli**

- Classe II - Porzione di territorio di moderata pericolosità geomorfologica - Art.23

**il mappale Foglio 9 mappale N.321**

- **Strumenti urbanistici**

- **Variante Parziale 22**

- **Destinazioni urbanistiche**

- AGR - Area agricola - Art.20, Tab. Aree Agricole
- LL - Lotto libero edificabile in area residenziale esistente e di completamento - Art.14

- **Vincoli**

- Classe II - Porzione di territorio di moderata pericolosità geomorfologica - Art.23
- Classe IIIb - Porzione di territorio edificato per il quale si impongono interventi di riassetto - Art.23

**il mappale Foglio 9 mappale N.323**





• **Strumenti urbanistici**

• **Variante Parziale 22**

• **Destinazioni urbanistiche**

- AGR - Area agricola - Art.20, Tab. Aree Agricole
- LL - Lotto libero edificabile in area residenziale esistente e di completamento - Art.14

• **Vincoli**

- Classe II - Porzione di territorio di moderata pericolosità geomorfologica - Art.23
- Classe IIIb - Porzione di territorio edificato per il quale si impongono interventi di riassetto - Art.23

Dalle indagini effettuate sul portale del piano Paesaggistico Regionale 2017 della Regione Piemonte, il compendio immobiliare ricade nei “*siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO – Sacri Monti e Siti Palafitticoli*” in “*Buffer zone*”.

-----\*



## VERIFICHE TITOLI ABILITATIVI

### E RELATIVI PROGETTI APPROVATI

#### PREMESSA

Presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di NOVELLO (CN) sono stati reperiti i titoli abilitativi infra indicati con i relativi progetti approvati e non sono state rinvenute certificazioni delle abitabilità/agibilità, oltre a quelle sottoindicate:

- 1** - Permesso di Costruire N.12-2011 del 06-07-2011 - pratica 5-2011 per la costruzione di nuovo edificio residenziale unifamiliare (vedere ALLEGATO N. 6.1);
- 2** - Autorizzazione L.R. 45-89 N.11-2011 del 06-07-2011 - pratica 6-2011 per Svincolo idrogeologico finalizzato alla costruzione di nuovo edificio residenziale unifamiliare (vedere ALLEGATO N. 6.2);
- 3** - SCIA N.19-2013 del 20-03-2013 prot.1343 - pratica 19-2013 per l'esecuzione di opere consistenti in costruzione di nuovo muretto di contenimento in ambito P.d.C. N.12-2011 del 06-07-2011 (vedere ALLEGATO N. 6.3);
- 4** - Autorizzazione L.R. 45-89 N.5-2013 del 11-03-2013 - pratica 4-2013 per Variante ad autorizzazione N.11-2011 relativa a svincolo Idrogeologico finalizzato alla costruzione di nuovo edificio residenziale unifamiliare (vedere ALLEGATO N. 6.4);
- 5** - variante Permesso di Costruire N.2-2014 del 10-03-2014 - pratica 1-2014 per variante in corso d'opera a permesso di costruire N.12-2011 e suddivisione del fabbricato in due unità abitative (vedere ALLEGATO N. 6.5);
- 6** - Dichiarazione di Agibilità parziale Prot. 1301-2014 del 24-03-2014 pratiche

edilizie n.5-2011 e n.1-2014 relativa ad edificio residenziale bifamiliare riferita al Permesso di costruire N.12-2011 del 06-07-2011 e la successiva variante in corso d'opera di cui al Permesso di costruire N.2-2014 del 10-03-2014 relativi alla costruzione di fabbricato residenziale composto da due unità immobiliari (vedere ALLEGATO N. 6.6);

**7** - SCIA N.16-2014 del 19-09-2014 Prot.3617 - pratica 16-2014 per la nuova costruzione di n.5 pozzi ad uso domestico (vedere ALLEGATO N. 6.7);

**8** - var. Permesso di Costruire N.8-2015 del 29-10-2015 e Autorizzazione var. L.R. 45-89 n.7-2015 del 29-10-2015 - pratica 3-2015 per variante in corso d'opera al P.d.C. N.12-2011 del 06-07-2011 e successiva variante N.2-2014 del 10-03-2014 relativa alla costruzione di autorimessa e di locale tecnico a servizio di edificio residenziale (vedere ALLEGATO N. 6.8);

**9** - Permesso di Costruire in sanatoria N.16-2017 del 22-11-2018 - pratica 18-2016 per sanatoria relativo alla sistemazione dell'area esterna con la costruzione di muri in blocchi di pietra (vedere ALLEGATO N. 6.9);

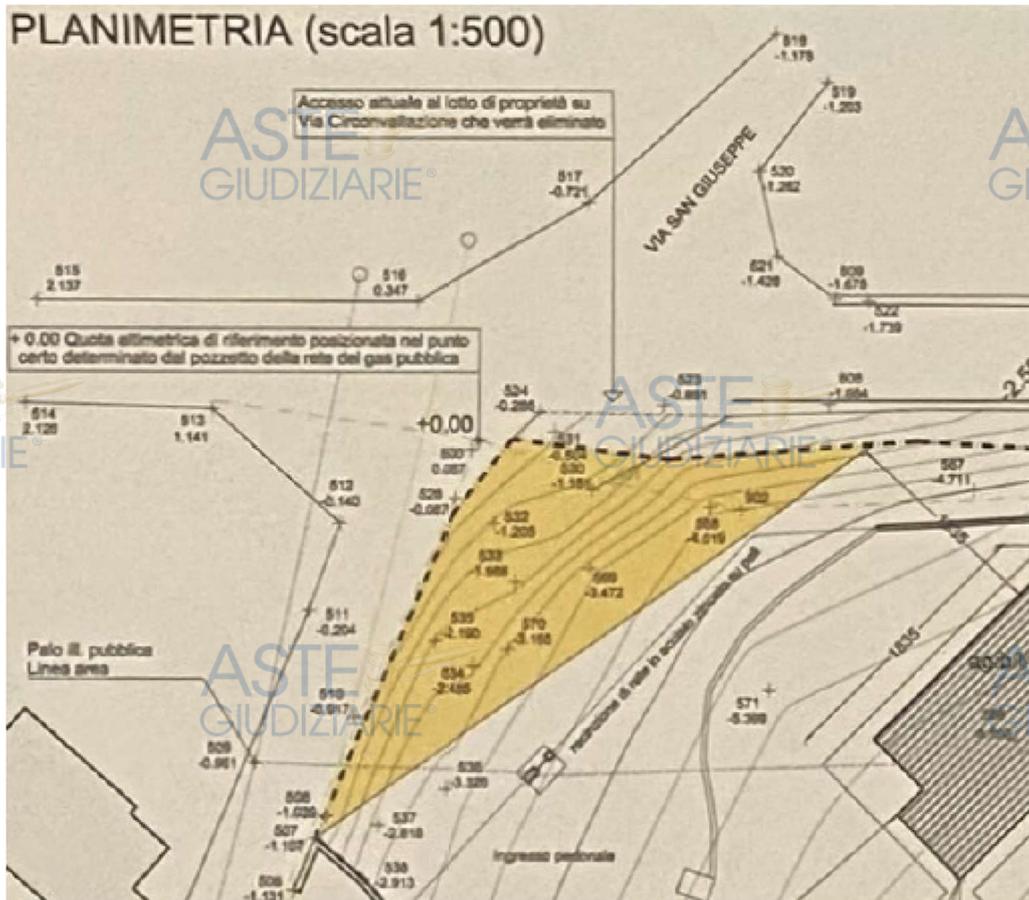
**10** - Autorizzazione L.R. 45-89 N.15-2017 del 22-11-2018 - pratica 17-2016 per movimenti terra finalizzati alla sistemazione dell'area esterna con muri in massi di pietra (variante in sanatoria ad autorizzazione N.11-2011 e successive varianti N.5-2013 e N.7-2015) (vedere ALLEGATO N. 6.10).

Nell'ambito delle indagini urbanistiche, l'esponente C.T.U. con PEC del 18-03-2024 formulava istanza al Comune di NOVELLO (CN), di conoscere: *“se tutti gli obblighi nei confronti del medesimo Comune di NOVELLO (CN) sono stati assolti. Nel caso non lo fossero, chiede di sapere quali sono ancora da assolvere ed eventuali importi ancora da corrispondere.*

*Quanto sopra viene richiesto anche con riferimento all'“Area a standard oggetto di monetizzazione” evidenziata in giallo nella figura che segue.*



*Sempre con riferimento a detta area, se la medesima deve essere frazionata e ceduta al Comune.”*



Prontamente, lo stesso giorno della richiesta, il Tecnico del Comune di Novello rispondeva (vedere ALLEGATO N.6.11):

*“Buongiorno geometra.*

*Ho verificato le pratiche edilizie di cui mi ha chiesto informazioni.*

*In sede di istruttoria del Permesso di Costruire originario, erano state richieste circa € 31.000,00 tra diritti di segreteria, costo di costruzione e oneri di urbanizzazione, rateizzati in 4 tranche. Dall’esame della documentazione agli atti, risulta che all’epoca della presentazione delle successive varianti rimanesse ancora da versare la quarta delle rate sopra menzionate (ammontante a € 7.659,42), e che sia stato richiesto un ricalcolo degli oneri concessori (a causa delle minori opere realizzate). A seguito del ricalcolo effettuato dal tecnico*



*comunale dell'epoca, risultava che l'importo ancora da versare a saldo fosse di € 3.176,11. Da verifiche effettuate con l'Ufficio Ragioneria, tale somma risulta interamente versata.*

*Per quanto riguarda le pratiche di sanatoria presentate ancora successivamente, tra diritti di segreteria e sanzioni c'erano da pagare al Comune € 2.826,00, e anche tale cifra risulta pagata.*

*Per quanto riguarda gli standard urbanistici, da ciò che si è potuto ricostruire sembrerebbe che, inizialmente, fosse stata individuata una superficie di circa 315 mq da dismettere, e che successivamente i signori abbiano invece optato per la monetizzazione (risulta agli atti la loro richiesta). La richiesta risulta accolta, e l'importo da corrispondere per la monetizzazione pari a € 7.938,00 risulta interamente pagato.*

*Pertanto, in base alla ricostruzione dei fatti desumibile dagli atti, non risultano pendenze dei sigg.ri Xxx e Xxx verso il Comune di Novello per quanto concerne le pratiche edilizie in questione. Per la verifica di eventuali pendenze in essere nei confronti dell'Unione di Comuni delle Colline di Langa e del Barolo o di altri enti, si prega di contattare direttamente i suddetti.*

*Cordiali saluti,*

*Ing. xxx xxx”*

*Analoga istanza veniva inoltrata all'Unione di Comuni delle Colline di Langa e del Barolo con PEC in data 18 marzo 2024 (sollecitata il 14 aprile 2024). A detta istanza veniva dato riscontro dal Tecnico del Comune di Novello (vedere ALLEGATO N.6.12) che riferiva: “Buongiorno geometra. Ho controllato in Unione con i colleghi della ragioneria, non risultano debiti in essere a nome dei signori Xxx e Xxx relativamente a varianti urbanistiche relative alla zona in cui sorge l'immobile di loro proprietà. Cordiali saluti.”*

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



– acquisito i titoli abilitativi e visionato i relativi elaborati progettuali del compendio immobiliare oggetto della presente Consulenza Tecnica,

- rilevato topograficamente e fotograficamente la reale situazione dei luoghi (vedere planimetrie di rilievo ALLEGATI dal N. 4.1 al N. 4.3, vedere rilievo fotografico ALLEGATO dal N. 5.1 al N. 5.3),

riscontrava le difformità urbanistiche sugli immobili oggetto di pignoramento di seguito sinteticamente elencate.



### **IRREGOLARITÀ URBANISTICHE ACCERTATE:**

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

**A** – **fabbricato di civile abitazione:** diversa distribuzione interna delle tramezze interne con unione delle due abitazioni;

**B** – **fabbricato accessorio:** trasformazione del piccolo magazzino nelle vicinanze della piscina in bagno;

**C** – **locale tecnico:** diversa posizione della porta d'ingresso;

**D** – **magazzino/rimessa prevista con P.d.C N.8-2015 del 29-10-2015:** non realizzati;

**E** – **area esterna - muri in blocchi di pietra:** non realizzate le opere prescritte dalla Commissione Locale del Paesaggio: *"Si prescrive, sia per*





*i manufatti esistenti che in progetto, la totale copertura vegetale degli elementi lapidei".*



### **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 e le normative (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,

premesso altresì che:

- il compendio immobiliare ricade nei “*siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO – Sacri Monti e Siti Palafitticoli*” in “**Buffer zone**”.

Tutto ciò premesso,

**di seguito vengono ipotizzate, le procedure ed i costi di massima per sanare le difformità accertate:**

per le difformità di cui al punto **E.**, risulta necessario eseguire le opere prescritte dalla Commissione Locale del Paesaggio che prescriveva: "*Si prescrive, sia per i manufatti esistenti che in progetto, la totale copertura vegetale degli elementi lapidei*" da eseguirsi prima della richiesta della sanatoria di cui alle





difficoltà di seguito indicate.



Per le difficoltà di cui ai punti **A. B. C. D.**, che hanno determinato:

- una diversa distribuzione interna delle tramezze interne con unione delle due abitazioni,
- la trasformazione del piccolo magazzino nelle vicinanze della piscina in bagno,
- la diversa posizione della porta d'ingresso del locale tecnico,
- la non realizzazione del magazzino/rimessa previsti con P.d.C N.8-2015 del 29-10-2015,



si ritiene sia possibile ottenere una sanatoria ai sensi dell'Art. 37 DPR 380/01 previo parere di compatibilità dal punto di vista paesaggistico emesso dalla Commissione Locale per il Paesaggio.



Non potendo avere una valutazione dall'Agenzia delle Entrate, si assume cautelativamente l'importo massimo previsto dalla norma citata: € 5.164,00

Oltre alla sanzione di massima sopra indicata occorrerà aggiungere ancora i diritti e bolli, da versare agli uffici competenti e le spese per tutte le pratiche professionali, compresi oneri di legge, e costi per la realizzazione della totale copertura vegetale degli elementi lapidei, il tutto stimato complessivamente di massima, compresa IVA, in



€ 24.000,00



**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**



**Il totale generale dei costi per sanzioni (ipotizzate di massima), diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, compresi oneri di legge, e costi per la realizzazione della totale copertura vegetale degli elementi lapidei come prescritto dalla Commissione del Paesaggio (quantificate dopo un'attenta analisi ed opportuni confronti con imprese edili locali di fiducia), 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:**

**€ 29.200,00**

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 il ritiro di un titolo abilitativo in sanatoria ottenuta previa redazione e presentazione di specifica pratica, e solo dopo l'esecuzione di un progetto esecutivo (**attività tecniche non richieste e non di competenza del sottoscritto C.T.U.**), vi può essere la certezza in ordine all'effettivo ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria ed ai relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri, costi di costruzione, spese tecniche, costi delle opere per le opere ancora da eseguire come prescritte dalla Commissione del Paesaggio 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.**

Tenuto conto delle irregolarità edilizie riscontrate negli immobili oggetto della presente, e di quanto sopra relazionato, si fa rilevare che l'aggiudicatario, dopo la realizzazione della totale copertura vegetale degli elementi lapidei come sopra indicate, potrà procedere alla richiesta di sanatoria sulla base dei disposti del Testo Unico in materia edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 del 06 giugno 2001 ed in particolare ai sensi dell'Art. 46 Comma 5 che prevede che *“L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria”*.

-----\*-----





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

9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, 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 pignorati vengano **venduti in un unico lotto** come già indicato al punto 3 che precede, a cui 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 intero (vedere atto di pignoramento depositato nel PCT).



**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 dichiarazioni raccolte ed allegate al verbale del 13-02-2024 di apertura delle operazioni di Consulenza Tecnica (vedere ALLEGATO N.1.2),

**Il Sig. Xxx ha dichiarato quanto segue:**

*“Io sottoscritto, Xxx,*

*AUTORIZZO*

*il C.T.U. ed il suo collaboratore alla visita degli immobili oggetto di pignoramento,*

*DICHIARO*

*di essere nato ad ALBA (CN) il xxx,*

*di avere il seguente codice fiscale: XXX,*

*di essere residente in Xxx,*

*di avere il seguente recapito telefonico: +39 xxx,*

*avere la seguente PEO: xxx*

*avere la seguente PEC: xxx*

*di essere sposato in separazione dei beni con la Signora Xxx nata a Cuneo (CN) il xxx.*

*Con riferimento agli immobili siti in Novello (CN) Loc. Tarditi Sottani n.4, oggetto di pignoramento:*

*1. le abitazioni censite al Catasto Fabbricati Comune di Novello F.9 N.315 Sub.7 e Sub.8 risultano allacciate alla rete idrica, gas ed elettrica, sono riscaldate tramite riscaldamento a pavimento alimentato da acqua calda riscaldata da caldaia alimentate a gas, vi è un impianto di trattamento d'aria.*

*Il fabbricato ove insistono dette abitazioni unitamente alle altre unità immobiliari accessorie risultano avere le seguenti caratteristiche: dotato di sistema di smaltimento delle acque reflue degli scarichi a mezzo di fognatura pubblica, allacciato alla rete idrica ed elettrica (l'abitazione principale con 6 Kw mentre per quanto riguarda il locale "ciabot" con 10 Kw in tri fase che alimenta tutto l'impianto di irrigazione e l'impianto della piscina).*

*Vi è un impianto di allarme e video sorveglianza collegati ad una centrale di controllo.*

*Il giardino per il periodo risulta incolto, da trattare con eventuali potature e rimessa in funzione dell'impianto di irrigazione semina il tutto con un costo di circa € 20.000,00.*

*I due portoni automatici sezionali risultano privi della certificazione ISO e pertanto non risultano a norma.*

*In generale il fabbricato necessita di alcune manutenzioni ordinarie.*

*È stato realizzato un pozzo artesiano di profondità di circa mt 280 con diametro di circa 20 cm. Allo stato attuale risulta essere chiuso con un tappo perché non è stata intercettata l'acqua.*

*Vi sono n.5 vasche interrate di accumulo acqua con una profondità tra circa 10 - 20 mt dove 5 pompe trasferiscono l'acqua in due vasche di accumulo da circa 140.000 litri che vengono utilizzate per irrigazione del*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*prato/giardino. L'acqua proviene dalle piogge e da una sorgente presente sui luoghi.*

*La posizione del fabbricato è penalizzata dalla presenza della strada provinciale N.58 trafficata.*

2. *Sia fabbricato che i terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Novello F.9 N.321 e 323 risultano liberi da contratti di locazione, sono occupati dalla mia famiglia: mia moglie Xxx, mio figlio XXX Xxx (anni 19) mia figlia XXX Xxx (anni 21).*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Tutti gli immobili oggetto di indagine attualmente non sono oggetto di altri procedimenti giudiziari (cause civili / contenziosi civili) oltre al pignoramento oggetto della presente procedura esecutiva;*

#### CHIEDO

*di ricevere comunicazioni e copia della perizia a mezzo dei seguenti indirizzi*

*PEC: xxx*

*PEC: xxx”*

#### **La Signora Xxx ha dichiarato quanto segue:**

*“Io sottoscritta Xxx,*

#### AUTORIZZO

*il C.T.U. ed il suo collaboratore alla visita degli immobili oggetto di pignoramento,*

#### DICHIARO

*di essere nata a Cuneo il xxx,*

*di avere il seguente codice fiscale: XXX,*

*di essere residente a Novello (CN) Loc. Tarditi Sottani n.4,*

*di avere il seguente recapito telefonico: +39 xxx,*

*avere la seguente PEO: xxx,*

*di essere sposata in separazione dei beni con mio marito Xxx nato ad ALBA (CN) il xxx,*

*confermo le dichiarazioni sopra riportate da mio marito Xxx”*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Asti (AT) (già Ufficio del Registro) (vedere l’ALLEGATO N.14), è risultato quanto segue:

*“OGGETTO: Tribunale Ordinario di Asti - procedura esecutiva immobiliare  
n.184/2022 - indagini contratti di locazione*

*In riscontro alla Sua istanza di cui al ns. prot. 4883/2024, si comunica che –  
dai dati in possesso dell’Ufficio - **non** risultano elementi da comunicare, attinenti alla richiesta di cui in oggetto.*

*Cordialmente.*

*IL CAPO TEAM*

*Gestione e Controllo Atti”*

Il Consulente Tecnico d’Ufficio evidenzia di aver inviato una PEC in data 26 gennaio 2024 (e sollecitata in data 15 aprile 2024) al Comune di Novello (CN) per richiedere se risultino comunicazioni all'autorità locale di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191, con riferimento ai seguenti immobili oggetto d'indagine, senza aver ottenuto alcuna risposta.

-----\*-----





**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.

-----\*-----



**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:**

Riguardo al presente punto, il C.T.U. non ha rilevato tali vincoli alla data delle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba.

Il C.T.U. precisa che gli immobili oggetto della perizia non fanno parte di fabbricati condominiali.

Per quanto concerne "azioni e ragioni, diritti ed obblighi, usi e servitù", si rimanda a quanto espressamente indicato negli atti di provenienza (vedere ALLEGATI NN. 11.1, 11.3, 11.4).

-----\*-----





**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:**

Gli immobili non fanno parte di un condominio.

L'esponente C.T.U. non è in grado di riferire se vi siano in corso eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati che non siano trascritti presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba, come relazionato nella risposta al punto 2.

Nell'ambito delle operazioni peritali è stato dichiarato che: *Tutti gli immobili oggetto di indagine attualmente non sono oggetto di altri procedimenti giudiziari (cause civili / contenziosi civili) oltre al pignoramento oggetto della presente procedura esecutiva;*” vedere verbale ALLEGATO N.1.2.



**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 del compendio immobiliare risulta dal “rapporto di valutazione - e principi generali considerati nella stima” fascicolato con l’ALLEGATO N.17 dal quale emerge anche il criterio adottato e l’analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo stimato considerando gli opportuni adeguamenti e correzioni, tenendo conto dei costi per la regolarizzazione urbanistica, ove possibile, come indicati al punto 8), 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.



**Si riporta di seguito la sintesi della stima:**



del



**LOTTO 1**



**FABBRICATO AD USO ABITATIVO (VILLA) CON LOCALI**



**ACCESSORI, CORTE, GIARDINO, PISCINA E TERRENI**



**AGRICOLI**





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



precisando 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 posta in essere un'adeguata procedura competitiva.**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

fabbricato ad uso abitativo (villa) con locali accessori, corte, giardino, piscina e terreni agricoli

LOTTO 1

dati catastali **Catasto Fabbricati** Comune di Novello (CN)  
F.9 N.315 Subb.1,3,4,5,6,9,10 e 11

dati catastali **Catasto Terreni** Comune di Novello (CN)  
F.9 N.315, 321 e 323

immobili siti in Novello (CN) Località Tarditi Sottani n. 4

1	● sup. comm. <b>locali abitativi p.terreno:</b>	mq	188				
	● valutazione:	mq.	188	x € / mq.	2500	= €	470'000.00
2	● sup. comm. <b>locali accessori p.terreno:</b>	mq	19				
	● valutazione:	mq.	19	x € / mq.	1250	= €	23'750.00
3	● sup. comm. <b>centrale termica p.terreno:</b>	mq	9				
	● valutazione:	mq.	9	x € / mq.	625	= €	5'625.00
4	● sup. comm. <b>autorimessa p.terreno:</b>	mq	76				
	● valutazione:	mq.	76	x € / mq.	1250	= €	95'000.00
5	● sup. comm. <b>porticato p.terreno:</b>	mq	17				
	● valutazione:	mq.	17	x € / mq.	625	= €	10'625.00
6	● sup. comm. <b>bagno p.terreno:</b>	mq	12				
	● valutazione:	mq.	12	x € / mq.	1250	= €	15'000.00
7	● sup. comm. <b>pergola/tettoia p.terreno:</b>	mq	50				
	● valutazione:	mq.	50	x € / mq.	417	= €	20'833.33
8	● sup. comm. <b>locale tecnico p.terreno:</b>	mq	20				
	● valutazione:	mq.	20	x € / mq.	1250	= €	25'000.00
9	● sup. comm. <b>terreni mappali F.9 N.315, 321, 323:</b>	mq	10467				
	● valutazione:	(valore unitario medio) mq.	10'467	x € / mq.	10	= €	104'670.00
10	● sup. comm. <b>locali abitativi p.primo:</b>	mq	152				
	● valutazione:	mq.	152	x € / mq.	2500	= €	380'000.00
11	● sup. comm. <b>terrazzi p.primo:</b>	mq	37				
	● valutazione:	mq.	37	x € / mq.	1250	= €	46'250.00

**TOTALE: € 1'196'753.33**

decurtazione in percentuale del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e costi imprevisi :

- 15% =>

€ 1'196'753.33 x 0,85 =

**TOTALE: € 1'017'240.33**

decurtazione per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, compresi oneri di legge, e costi per la realizzazione della totale copertura vegetale degli elementi lapidei come prescritto dalla Commissione del Paesaggio (quantificate dopo un'attenta analisi ed opportuni confronti con imprese edili locali di fiducia), 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) (vedere scheda di sintesi delle indagini urbanistiche - ALLEGATO N.9), tutti stimati di massima in circa:

**-€ 29'200.00**

**TOTALE: € 988'040.33**

Stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto d'indagine ai fini della presente procedura considerandolo libero da contratti di locazione

**TOTALE ARROTONDATO A CORPO (oltre IVA di legge se dovuta): € 988'000.00**

Si precisa che la suddetta valutazione, pur essendo stata elaborata dall'esponente C.T.U. mediante l'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 applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche simili, e sono ritenuti congrui.

I valori di stima applicati tengono conto delle varie dotazioni impiantistiche presenti, della sistemazione delle aree esterne (aree verdi - camminamenti - corte) e della presenza delle recinzioni e cancelli di ingresso.

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 similari, e sono ritenuti congrui.

Quindi, riepilogando e concludendo,

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

**€ 988.000,00**

**(diconsi Euro novecentoottantottomila/00),**

tenendo conto che gli immobili dovranno essere venduti 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 - anche quelle di aggiornamento catastale -, oneri di legge e costi per le demolizioni/modifiche, ecc... compresi gli eventuali maggiori costi, qui non contemplati, per rendere il fabbricato regolare dal punto di vista urbanistico) sono tutti a carico dell'aggiudicatario che avrà altresì l'onere di effettuare tutte le più opportune verifiche prima dell'aggiudicazione dell'immobile.



-----\*-----



**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 demandano, 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:**

Non tutti gli immobili oggetto di pignoramento appartengono ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d,e,f, e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali





per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartiene ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2; per cui è risultato necessario acquisire gli attestati di prestazione energetica.



-----\*-----





**DICOTTESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA**

**TECNICA:**

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



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

è stato predisposto l'attestato di certificazione energetica del fabbricato ad uso abitazione fascicolato con l'ALLEGATO N.16.

-----\*-----

Il sottoscritto C.T.U., in conformità alle disposizioni contenute nel verbale d'udienza del 25-01-2024, ha inviato copia, entro il 18-08-2024, 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, 08-05-2024

IL SOTTOSCRITTO C.T.U.

Geom. Massimiliano FANTINO

Studio di Consulenza Tecnica  
Geom. Massimiliano FANTINO

[www.studiofantino.it](http://www.studiofantino.it)



**ALLEGATI fascicolati al presente elaborato peritale:**

- 1.1 - PEC 24 e 26-01-2024 al Legale degli esecutati
- 1.2 - verbale 13-02-2024 apertura operazioni di Consulenza Tecnica
- 2 - estratto di mappa Catasto Terreni Comune di NOVELLO(CN) F.9  
N.315, N.321 e N.323
- 3 - elaborazione da GIS mappa + foto satellitare
  - 4.1 - planimetria generale
  - 4.2 - planimetria di rilievo Piano Terreno
  - 4.3 - planimetria di rilievo Piano Primo
  - 5.1 - rilievo fotografico esterno
  - 5.2 - rilievo fotografico interno
  - 5.3 - rilievo fotografico aereo
- 6.1 - Permesso di Costruire N.12-2011 del 06-07-2011 - pratica 5-2011
- 6.2 - Autorizzazione L.R 45-89 N.11-2011 del 06-07-2011 - pratica 6-2011
- 6.3 - SCIA N.19-2013 del 20-03-2013 prot.1343 - pratica 19-2013
- 6.4 - Autorizzazione LR 45-89 N.5-2013 del 11-03-2013 - pratica 4-2013



6.5 - variante Permesso di Costruire N.2-2014 del 10-03-2014 - pratica 1-2014

6.6 - Dichiarazione di Agibilità parziale Prot. 1301-2014 del 24-03-2014  
pratiche edilizie n.5-2011 e n.1-2014

6.7 - SCIA N.16-2014 del 19-09-2014 Prot.3617 - pratica 16-2014

6.8 - var. Permesso di Costruire N.8-2015 del 29-10-2015 e A.var.LR 45-89  
n.7-2015 del 29-10-2015 - pratica 3-2015

6.9 - Permesso di Costruire sanatoria N.16-2017 del 22-11-2018 - pratica  
18-2016

6.10 - Autorizzazione LR 45-89 N.15-2017 del 22-11-2018 - pratica 17-2016

6.11 - indagini urbanistiche verifica obblighi nei confronti del Comune

6.12 - indagini urbanistiche verifica obblighi nei confronti dell'Unione di Comuni delle Colline di Langa e del Barolo

7.1 - indagini PRGC

7.2 - certificato di destinazione urbanistica

8 - indagini Piano Paesaggio Regionale 2017

9 - scheda di sintesi delle indagini urbanistiche

10.1 - estratto delle visure catastali storiche agli atti del PCT

10.2 - certificato ipotecario agli atti del PCT

10.3 - certificato ipotecario fornito dall'Avv. Xxx in data 05-03-2024

10.4 - aggiornamento visura ipotecaria Xxx

10.5 - aggiornamento visura ipotecaria Xxx

11.1 - rogito Notaio Luigi FISSORE del 01-02-1969 Rep.48404-19416



11.2 - indagini Ufficio Registro Alba – successione XXX Xxx del 19-12-1975

11.3 - rogito Not. Carlo BONANNO del 22-06-2007 Rep. 46707 - donazione accettata

11.4 - rogito Not. Vincenzo PITINO del 28-01-2011 Rep.10781 – compravendita

12.1 - tipo mappale per aggiornamento mappa catastale

12.2 - pratica di variazione catastale per aggiornare planimetrie catastali

12.3 - elenco subalterni ed elaborato planimetrico

12.4.1 - planimetria catastale COMUNE NOVELLO F.9 N.315 Sub.5

12.4.2 - planimetria catastale COMUNE NOVELLO F.9 N.315 Sub.6

12.4.3 - planimetria catastale COMUNE NOVELLO F.9 N.315 Sub.9

12.4.4 - planimetria catastale COMUNE NOVELLO F.9 N.315 Sub.10

12.4.5 - planimetria catastale COMUNE NOVELLO F.9 N.315 Sub.11

13 - visure catastali storiche aggiornate

14 - indagini Ufficio Registro – indagini contratti di locazione

15 - estratto per riassunto del registro atti di matrimonio

16 - attestato di certificazione energetica fabbricato ad uso abitazione

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

-----\*-----

Studio di Consulenza Tecnica  
Geom. Massimiliano FANTINO

[www.studiofantino.it](http://www.studiofantino.it)

