



# TRIBUNALE ORDINARIO di ASTI



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

**Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 197/2021**

**INTEGRATIVA a seguito delle Ordinanze dell'Ill.mo Sig. G.E  
del 14-02-2024 e del 09-04-2024**

## **CREDITORE PROCEDENTE**

... *omissis* ...

## **CREDITORE INTERVENUTO**

... *omissis* ...

## **CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI**

... *omissis* ...

## **DEBITORE**

... *omissis* ...

## **PERITO STIMATORE**

**Geom. Massimiliano FANTINO** con Studio Tecnico in Asti, Via E. Filiberto n.2

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

... *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 con raccomandata AR e PEC del 18-05-2022 fascicolata alla presente con l'ALLEGATO N.1.1 a cui si rimanda per gli 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 risulta acquisita la *"CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998 IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART.18 DPR 115/2002)"* fascicolata con l'ALLEGATO N.8. che di seguito viene riportata, dalla quale è possibile riscontrare:



- la descrizione degli *"immobili oggetto del pignoramento"*;
- la cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza,
- e le formalità pregiudizievoli alla data del 10-11-2021 (data indicata nella certificazione notarile sotto riportata).

... *omissis* ...





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** catastal-  
mente intestati alla



**XXX** con sede in TORINO (TO), c.f.: xxx, proprietà 1/1;



censiti come riportato nelle pagine che seguono (vedere anche visure, estratto  
di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali - ALLEGATI N.5, N.6  
ed ALLEGATI dal N.9.1 al N.10.7):



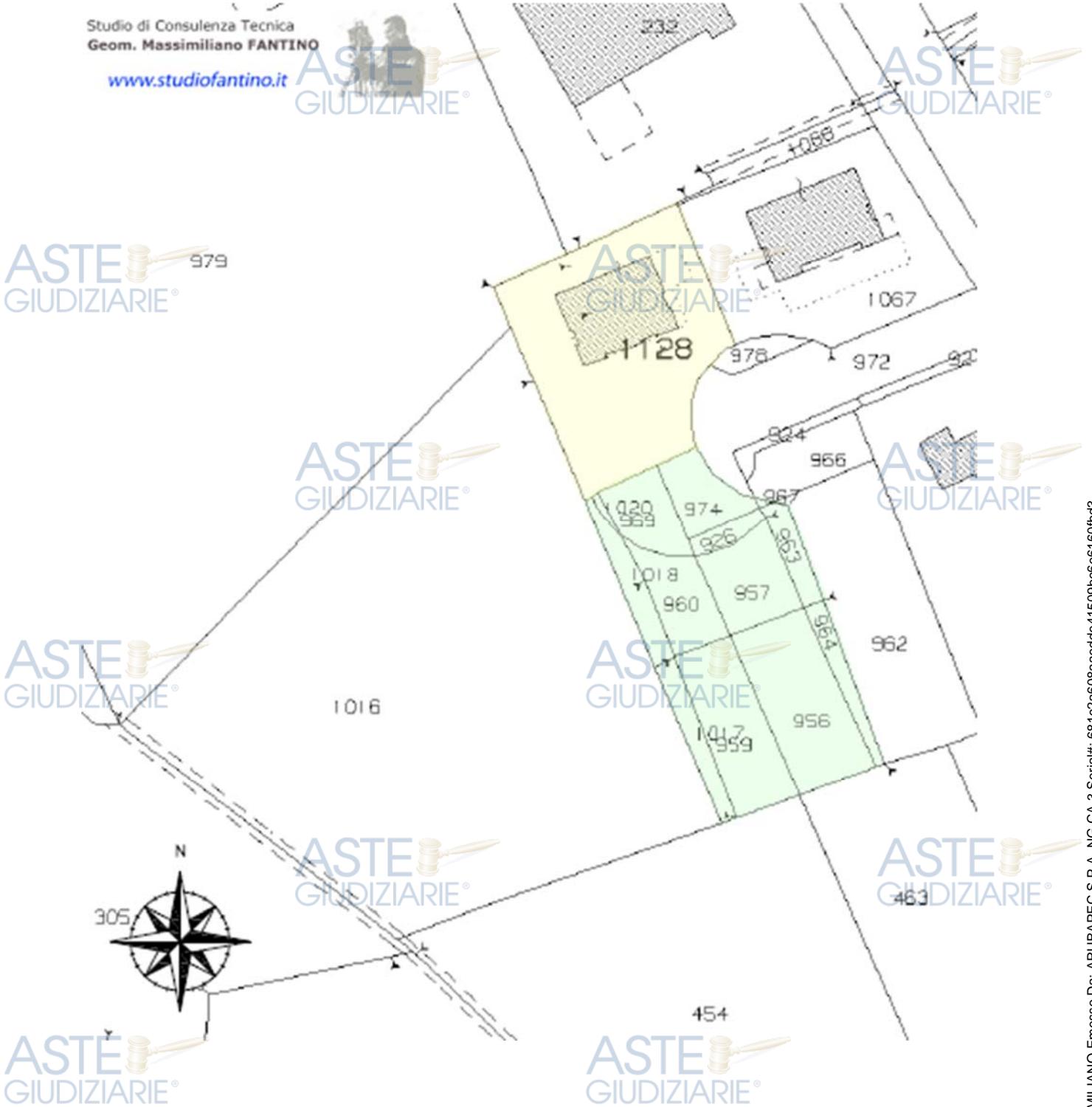


### ESTRATTO DI MAPPA



Catasto Terreni Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI F.37:

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

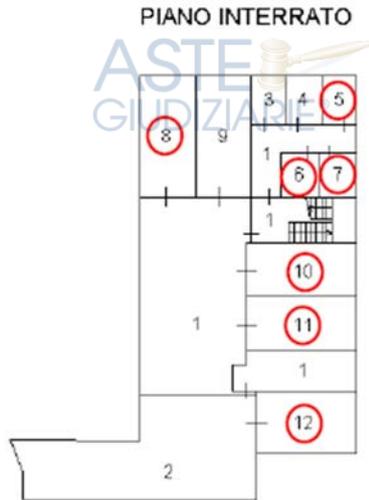




## ELABORATO PLANIMETRICO



Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI F.37 N.1128:



Studio di Consulenza Tecnica  
Geom. Massimiliano FANTINO

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





## LOTTO UNICO



**immobili oggetto di “PROPOSTA D’ACQUISTO IMMOBILIARE” (vedere ALLEGATO N.21):**

**In COSTIGLIOLE D’ASTI (AT) Frazione Boglietto Strada Canelli n.66/D appartamento con accessori piano interrato, primo e secondo cen- sito come segue:**



**Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D’ASTI**



**Foglio 37 mappale 1128 Sub.5**, cat. A/2, classe 2, Consistenza 4 vani, Sup. catastale 104 mq (escluse aree scoperte 104 mq), Rendita € 177,66, Strada Canelli n.66/D, Piano S1-1-2.

### **Confinanti:**

al piano interrato la cantina confina con terrapieno su due lati, altra u.i.u. e disimpegno comune, salvo altri o varianti;

al piano primo l’appartamento confina con vano scala, altra u.i.u., salvo altri o varianti;

al piano secondo i locali di sgombero confinano con vuoto su vano scala, altra u.i.u., salvo altri o varianti.

**In COSTIGLIOLE D’ASTI (AT) Frazione Boglietto Strada Canelli**

**n.66/C autorimessa piano interrato censita come segue:**



**Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D’ASTI**





**Foglio 37 mappale 1128 Sub.8**, cat. C/6, classe 1, Consistenza 20 mq, Sup. catastale 24, Rendita € 35,12, Strada Canelli n.66/C, Piano S1.

**Confinanti:**

l'autorimessa confina con terrapieno su due lati, altra u.i.u. ed area di manovra comune, salvo altri o varianti.



**In COSTIGLIOLE D'ASTI (AT) Frazione Boglietto Strada Canelli n.66/C autorimessa piano interrato censita come segue:**

**Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI**

**Foglio 37 mappale 1128 Sub.12**, cat. C/6, classe 1, Consistenza 19 mq, Sup. catastale 22, Rendita € 33,36, Strada Canelli n.66/C, Piano S1.

**Confinanti:**

l'autorimessa confina con terrapieno su due lati, locale tecnico comune, area di manovra esterna comune, salvo altri o varianti.

-----\*



Sub. 6 e 11

In **COSTIGLIOLE D'ASTI (AT) Frazione Boglietto Strada Canelli n.66/D appartamento con accessori piano interrato, primo e secondo cen-**  
**sito come segue:**

**Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI**

**Foglio 37 mappale 1128 Sub.6**, cat. A/2, classe 2, Consistenza 3,5 vani, Sup. catastale 83 mq (escluse aree scoperte 81 mq), Rendita € 155,45, Strada Canelli n.66/D, Piano S1-1-2.

**Confinanti:**

al piano interrato la cantina confina con disimpegno comune su due lati, altra u.i.u., vano scala comune, salvo altri o varianti;

al piano primo l'appartamento confina con vano scala, altre u.i.u. su due lati, salvo altri o varianti;

al piano secondo i locali di sgombero confinano con vuoto su vano scala, altre u.i.u. su due lati, salvo altri o varianti;

In **COSTIGLIOLE D'ASTI (AT) Frazione Boglietto Strada Canelli n.66/C autorimessa piano interrato censita come segue:**

**Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI**

**Foglio 37 mappale 1128 Sub.11**, cat. C/6, classe 1, Consistenza 17 mq, Sup.



catastale 19, Rendita € 29,85, Strada Canelli n.66/C, Piano S1.



**Confinanti:**

l'autorimessa confina con terrapieno, altra u.i.u., area di manovra comune,  
vano tecnico comune, salvo altri o varianti.



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



Sub. 7 e 10

In COSTIGLIOLE D'ASTI (AT) Frazione Boglietto Strada Canelli  
n.66/D appartamento con accessori piano interrato, primo e secondo cen-  
sito come segue:

**Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI**

**Foglio 37 mappale 1128 Sub.7**, cat. A/2, classe 2, Consistenza 4,5 vani, Sup.  
catastale 105 mq (escluse aree scoperte 105 mq), Rendita € 199,87, Strada Ca-  
nelli n.66/D, Piano S1-1-2.

**Confinanti:**

al piano interrato la cantina confina con terrapieno, disimpegno comune, altra  
u.i.u., vano scala comune salvo altri o varianti;

al piano primo l'appartamento confina con vano scala, altra u.i.u., salvo altri o  
varianti;

al piano secondo i locali di sgombero confinano con vuoto su vano scala, altra  
u.i.u., salvo altri o varianti.

In COSTIGLIOLE D'ASTI (AT) Frazione Boglietto Strada Canelli  
n.66/C autorimessa piano interrato censita come segue:

**Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI**

**Foglio 37 mappale 1128 Sub.10**, cat. C/6, classe 1, Consistenza 17 mq, Sup.



catastale 19, Rendita € 29,85, Strada Canelli n.66/C, Piano S1.



**Confinanti:**

l'autorimessa confina con terrapieno, vano scala comune, area di manovra comune, altra u.i.u., salvo altri o varianti.



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



**Le suddette unità immobiliari** risultano entrostanti a terreno distinto in mappa Catasto Terreni al Foglio 37 numero 1128 - ente urbano di catastali metri quadri 1155.



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





## TERRENI EDIFICABILI



In COSTIGLIOLE D'ASTI (AT) Frazione Boglietto Strada Canelli appezzamenti di terreno della complessiva superficie catastale di mq 1.559 censito come segue:



### Catasto Terreni Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI

**Foglio 37 mappale 926** seminativo, cl 1, di mq 40, RD € 0,41, RA € 0,30  
(vedere ALLEGATO N.9.1);



**Foglio 37 mappale 956** seminativo, cl 1, di mq 330, RD € 3,41, RA € 2,47  
(vedere ALLEGATO N.9.2);



**Foglio 37 mappale 957** seminativo, cl 1, di mq 170, RD € 1,76, RA € 1,27  
(vedere ALLEGATO N.9.3);



**Foglio 37 mappale 959** vigneto, cl 1, di mq 280, RD € 4,63, RA € 2,39 (vedere ALLEGATO N.9.4);

**Foglio 37 mappale 960** vigneto, cl 1, di mq 150, RD € 2,48, RA € 1,28 (vedere ALLEGATO N.9.5);



**Foglio 37 mappale 963** seminativo, cl 1, di mq 55, RD € 0,57, RA € 0,41  
(vedere ALLEGATO N.9.6);



**Foglio 37 mappale 964** seminativo, cl 1, di mq 58, RD € 0,60, RA € 0,43  
(vedere ALLEGATO N.9.7);



**Foglio 37 mappale 967** prato, cl 1, di mq 3, RD € 0,02, RA € 0,02 (vedere ALLEGATO N.9.8);

**Foglio 37 mappale 969** vigneto, cl 1, di mq 130, RD € 2,15, RA € 1,11 (vedere ALLEGATO N.9.9);

**Foglio 37 mappale 974** prato, cl 1, di mq 125, RD € 1,00, RA € 0,68 (vedere ALLEGATO N.9.10);

**Foglio 37 mappale 1017** vigneto, cl 1, di mq 100, RD € 1,65, RA € 0,85 (vedere ALLEGATO N.9.11);

**Foglio 37 mappale 1018** vigneto, cl 1, di mq 110, RD € 1,82, RA € 0,94 (vedere ALLEGATO N.9.12);

**Foglio 37 mappale 1020** vigneto, cl 1, di mq 8, RD € 0,13, RA € 0,07 (vedere ALLEGATO N.9.13);

**Confinanti:**

I suddetti immobili risultano formare un unico corpo alle coerenze dei mappali F.37 NN. 1128, 1016, 454, 463, 962, 966 e 972 stesso foglio, salvo altri o varianti.

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

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

## TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

sulla base dei documenti in atti  
e di ulteriori accertamenti ipocatastali

presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Asti – Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti risultano le formalità, per le quali si rimanda alla certificazione notarile sopra riportata e altresì fascicolata come ALLEGATO N. 8

- ipoteca volontaria iscritta in data 28.4.2009 ai nn. 4074/664;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 25.5.2016 ai nn. 4563/600;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 27.2.2017 ai nn. 1892/224;
- trascrizione del pignoramento in data 21.10.2021 ai nn. 9748/7639.

Dagli accertamenti ipotecari effettuati sino alla data del 21.10.2022 contro la XXX (per soggetto e con codice fiscale), non si sono rilevate ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli (vedere ALLEGATI N. 9.22 e N. 9.23).



## IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI



Per la corretta identificazione dei beni sono state redatte le planimetrie di rilievo dei luoghi con chiara indicazione degli immobili oggetto d'indagine (vedere planimetrie di rilievo ALLEGATI N.3.1, N.3.2 e N.3.3), è stato acquisito l'estratto della mappa del Catasto Terreni e l'elaborazione GIS mappa + foto satellitare sui quali sono stati evidenziati gli immobili oggetto d'indagine (vedere ALLEGATI N.4 e N.5), è stato acquisito l'elaborato planimetrico del Catasto Fabbricati (vedere ALLEGATO N.6) e le planimetrie catastali delle unità immobiliari urbane censite al Catasto Fabbricati (vedere planimetrie ALLEGATI dal N.10.1 e N.10.7).



## PROVENIENZE



Per le provenienze si fa riferimento alla *"CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998 IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART.18 DPR 115/2002)"* (ALLEGATO N.8) sopra citata.



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



ALLEGATO N.11.1 - successione Xxx deceduto in data 02-01-1988;



ALLEGATO N. 11.2 - nota di trascrizione atto autenticato dal Not. Xxx in data





05-07-1990 Rep n. 34830; trattandosi di scrittura privata autenticata, nonostante le ricerche effettuate presso lo Studio Notarile, l'Archivio Notarile e l'Agenzia delle Entrate di Asti, non è stato possibile reperire copia, anche informale, di detta scrittura;



ALLEGATO N. 11.3 - nota di trascrizione atto autenticato dal Not. Xxx in data 17-07-1990 Rep n. 34957; trattandosi di scrittura privata autenticata, nonostante le ricerche effettuate presso lo Studio Notarile, l'Archivio Notarile e l'Agenzia delle Entrate di Asti, non è stato possibile reperire copia, anche informale, di detta scrittura;



ALLEGATO N.11.4 - rogito Not. Xxx del 23-12-2005 Rep n. 52919-8983;

ALLEGATO N. 11.5 - rogito Not. Xxx del 14-01-2008 Rep n. 49156-22259;



ALLEGATO N. 11.6 - rogito Not. Xxx del 17-02-2016 Rep n. 2056-1667;

È stata altresì rinvenuta la convenzione urbanistica rogito Not. Xxx del 07-02-2002 Rep n.35337-17914 fascicolata con l'ALLEGATO N.12.



**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:**

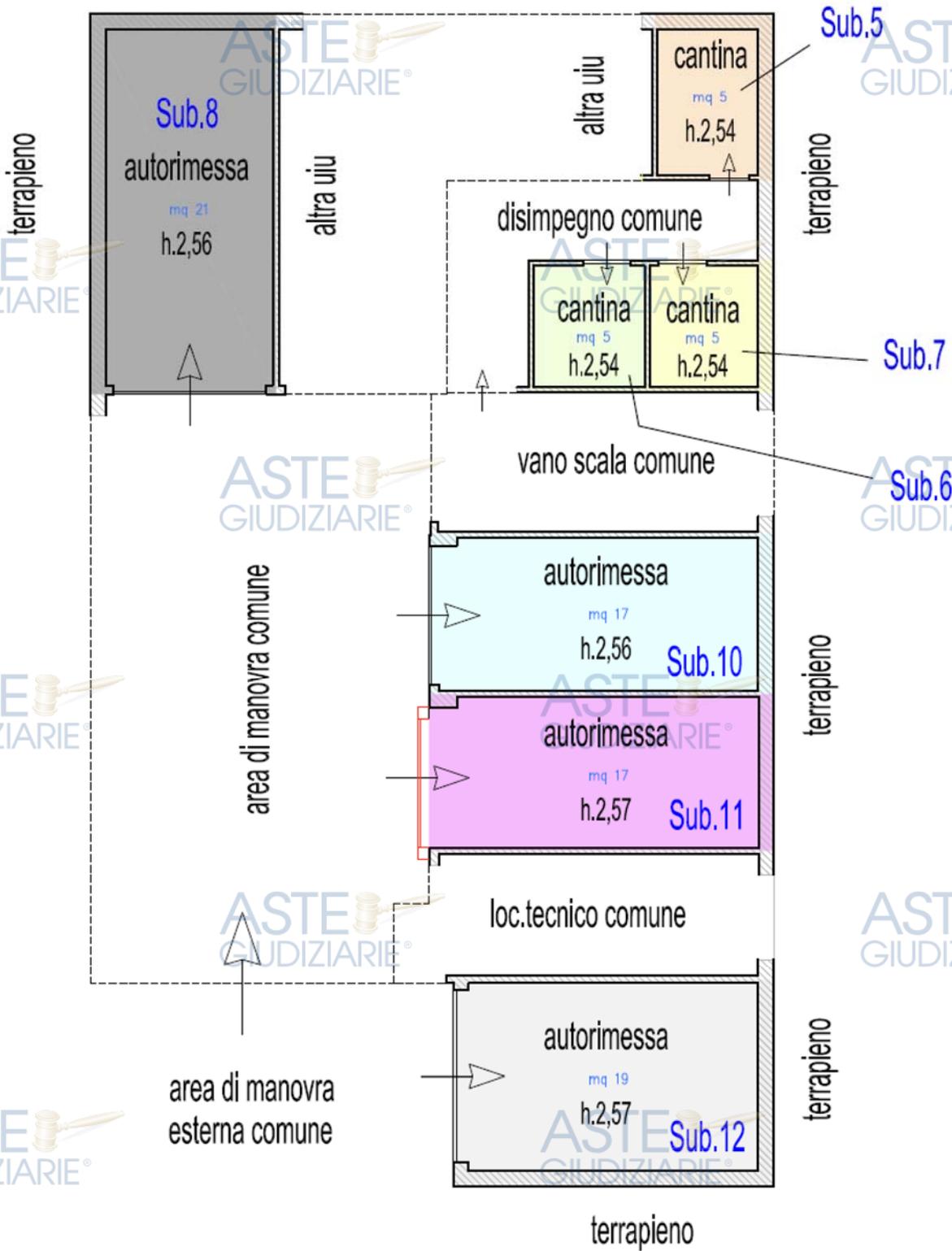




# PLANIMETRIA DI RILIEVO PIANO INTERRATO

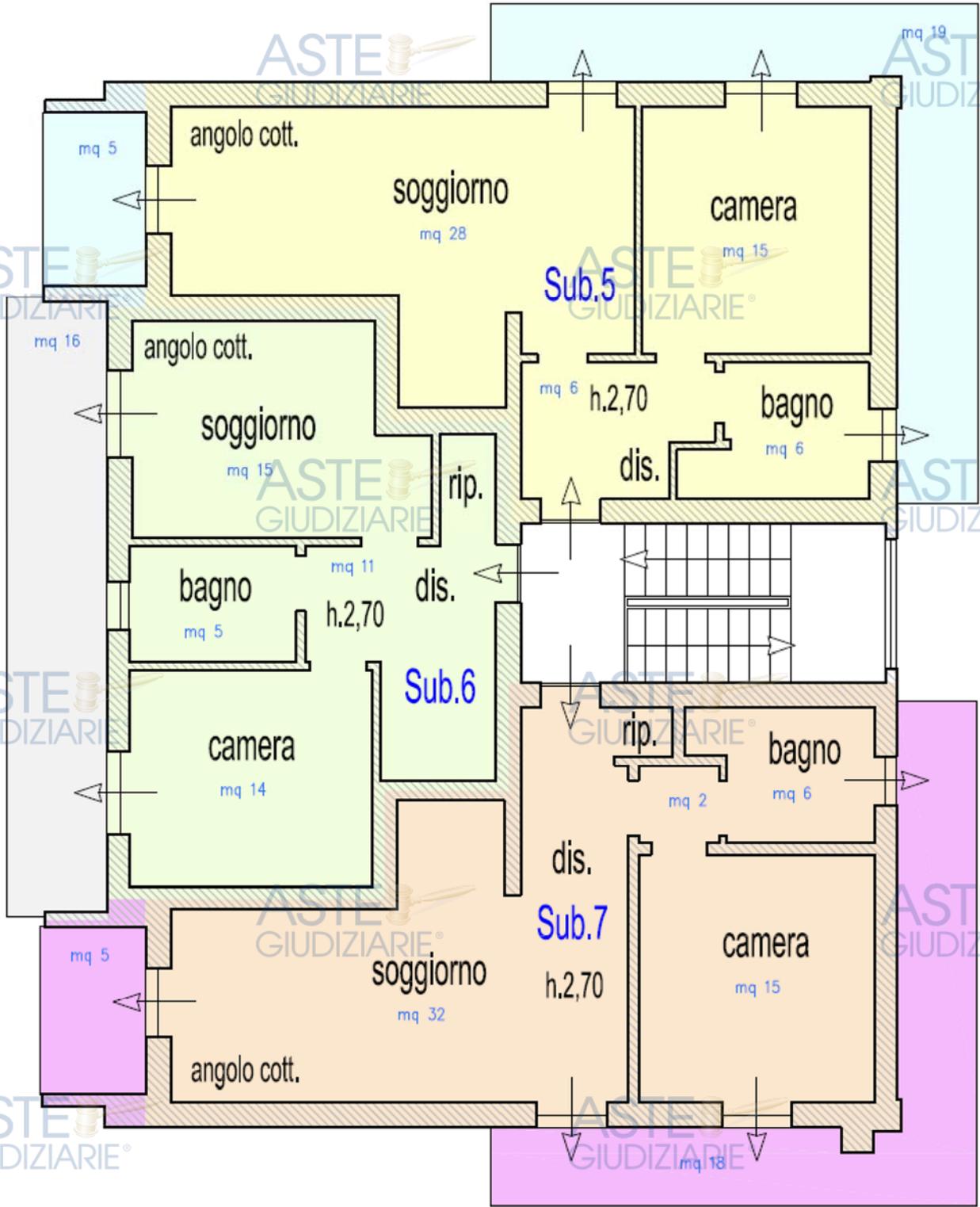


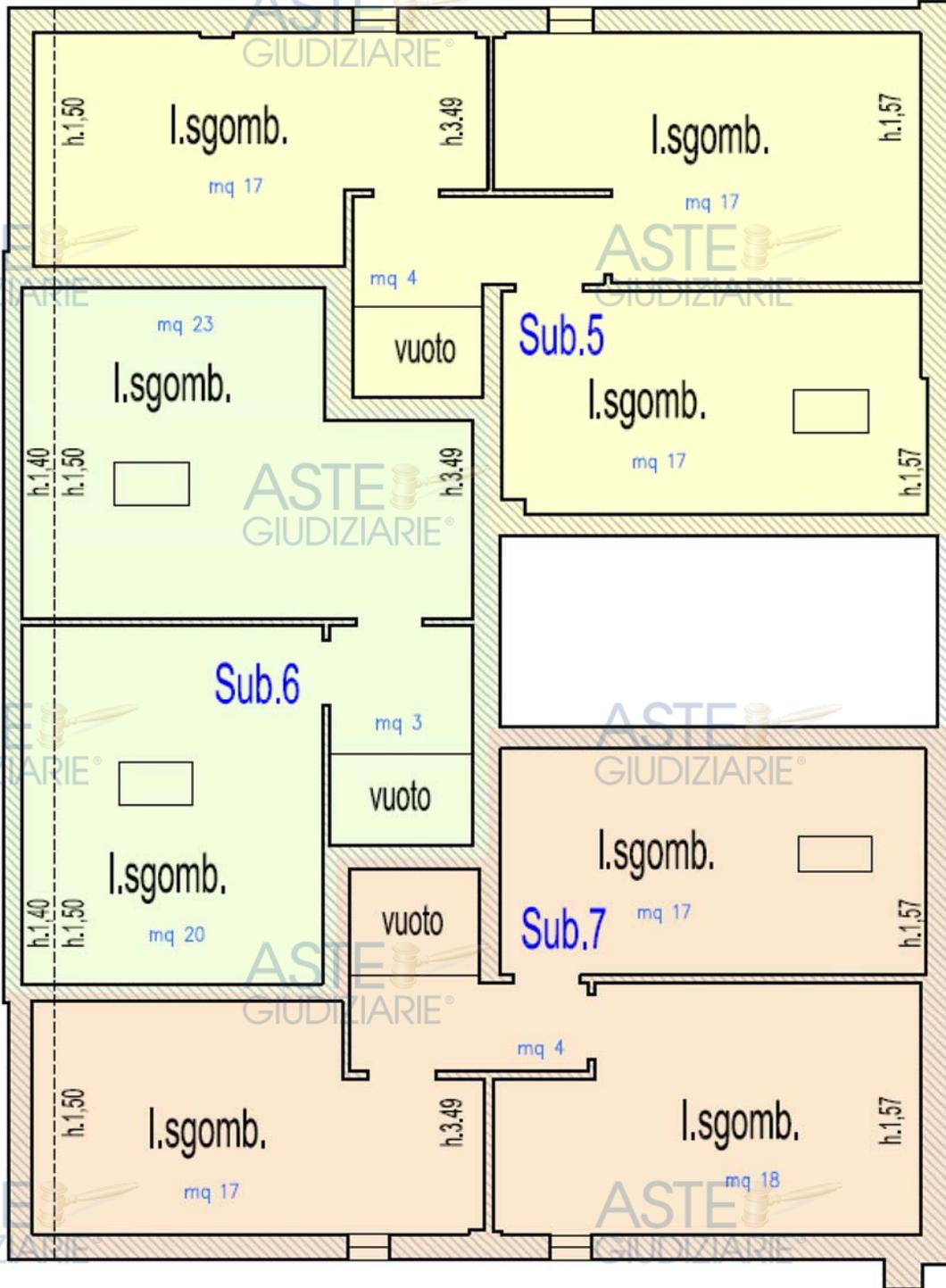
terrapieno



# PLANIMETRIA DI RILIEVO

## PIANO PRIMO







## LOTTO UNICO



Si riporta di seguito la descrizione del LOTTO UNICO, precisando che ad ogni unità residenziale sono state abbinare le pertinenze (autorimesse e cantine):

### APPARTAMENTO CON ACCESSORI ED AUTORIMESSE

#### Sub. 5, 8 e 12

immobili oggetto di “PROPOSTA D’ACQUISTO IMMOBILIARE” (vedere ALLEGATO N.21):



In COSTIGLIOLE D’ASTI (AT) Frazione Boglietto Strada Canelli n.66/D appartamento con accessori piano interrato, primo e secondo cen- sito come segue:

#### Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D’ASTI

**Foglio 37 mappale 1128 Sub.5**, cat. A/2, classe 2, Consistenza 4 vani, Sup. catastale 104 mq (escluse aree scoperte 104 mq), Rendita € 177,66, Strada Canelli n.66/D, Piano S1-1-2.

#### Confinanti:

al piano interrato la cantina confina con terrapieno su due lati, altra u.i.u. e disimpegno comune, salvo altri o varianti;

al piano primo l’appartamento confina con vano scala, altra u.i.u., salvo altri o varianti;

al piano secondo i locali di sgombero confinano con vuoto su vano scala, altra





u.i.u., salvo altri o varianti.



**In COSTIGLIOLE D'ASTI (AT) Frazione Boglietto Strada Canelli**

**n.66/C autorimessa piano interrato censita come segue:**

**Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI**

**Foglio 37 mappale 1128 Sub.8**, cat. C/6, classe 1, Consistenza 20 mq, Sup.

catastale 24, Rendita € 35,12, Strada Canelli n.66/C, Piano S1.

**Confinanti:**

l'autorimessa confina con terrapieno su due lati, altra u.i.u. ed area di manovra comune, salvo altri o varianti.

**In COSTIGLIOLE D'ASTI (AT) Frazione Boglietto Strada Canelli**

**n.66/C autorimessa piano interrato censita come segue:**

**Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI**

**Foglio 37 mappale 1128 Sub.12**, cat. C/6, classe 1, Consistenza 19 mq, Sup.

catastale 22, Rendita € 33,36, Strada Canelli n.66/C, Piano S1.

**Confinanti:**

l'autorimessa confina con terrapieno su due lati, locale tecnico comune, area di manovra esterna comune, salvo altri o varianti.



Dei suddetti immobili le caratteristiche sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta con l'ALLEGATO N.2 e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, visionabili consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con gli ALLEGATI N.3.1, N.3.2 e N.3.3.

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

come si può accertare dalla visione della documentazione fotografica, i suddetti immobili fanno parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare con autorimesse interrato pertinentenziali.

L'appartamento e le due autorimesse internamente risultano in **ottimo stato di conservazione.**

L'esecutato, durante l'inizio delle operazioni peritali ha dichiarato (vedere verbale 08-06-2022 di apertura operazioni di Consulenza Tecnica ALLEGATO N.1.2):

*“Io sottoscritto, Xxx, ... DICHIARO ....  
che il compendio immobiliare è sito nel Comune di Costigliole d'Asti (AT)  
Frazione Boglietto Strada Canelli n.66/D (appartamenti) n. 66/C (box  
auto), ...*

*che le unità immobiliari Sub. 5 (alloggio) Sub.8 e Sub.12 (box auto) sono  
stati assegnati dalla cooperativa con apposito compromesso, in attesa di  
rogito, alla Signora Xxx nata xxx, residente nel Comune di Costigliole  
d'Asti (AT) Frazione Boglietto Strada Canelli n.66/C,  
che per gli appartamenti, l'impianto di riscaldamento è costituito caldaia  
da centralizzata a gas metano che alimenta il riscaldamento a pavimento*

*di tutti gli appartamenti. Detto impianto è dotato di contabilizzazione parziale di ogni singola unità immobiliare. Vi è l'impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria. Non è ancora stato installato l'impianto fotovoltaico. Gli appartamenti non sono dotati di impianto di climatizzazione e non vi è neppure la predisposizione. Tutti i suddetti impianti installati sono funzionanti,*

*che per lo smaltimento delle acque reflue degli scarichi dei bagni si provvede tramite la fognatura pubblica, che l'impianto idrico di carico è collegato all'acquedotto pubblico, che l'immobile è dotato di allaccio alla rete del gas, di non avere a disposizione al momento le certificazioni degli impianti ...”*

Il fabbricato residenziale risulta realizzato con struttura in cemento armato tamponata con murature di tamponamento, tetto in legno con manto di copertura in tegole portoghesi. Le murature esterne risultano intonacate e tinteggiate di colore giallo. I serramenti esterni sono in legno con vetri doppi, le persiane sono in legno, le pavimentazioni interne sono in ceramica come pure i rivestimenti dei bagni e della cucina. La pavimentazione dei locali interrati è in cls, le porte di accesso alle autorimesse sono costituite da basculanti in metallo e le porte della cantina sono in metallo.

Il piano secondo risulta privo di scala di collegamento con il piano primo ed i locali di sgombero sono allo stato grezzo, le murature sono intonacate, mancano i sottofondi e le pavimentazioni, il soffitto di detti locali di sgombero è in legno a vista (travi e perline in legno), mancano le porte interne



ed i serramenti esterni sono in legno con vetri doppi.



Le superfici interne (calpestabili) dei diversi locali dell'immobile residenziale risultano dagli elaborati grafici di rilievo prodotti dal C.T.U. con gli ALLEGATI N.3.1, N.3.2 e N.3.3:



piano interrato:

✓ cantina:	mq	5;
✓ autorimessa (Sub.8)	mq	21;
✓ autorimessa (Sub.12)	mq	19;



piano primo:

✓ ingresso:	mq	6;
✓ bagno:	mq	6;
✓ camera:	mq	15;
✓ soggiorno angolo cottura:	mq	28;
✓ balcone:	mq	19;
✓ balcone:	mq	5;



piano secondo:

✓ disimpegno:	mq	4;
✓ locale di sgombero:	mq	17;
✓ locale di sgombero:	mq	17;
✓ locale di sgombero:	mq	17.



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



Sub. 6 e 11

In **COSTIGLIOLE D'ASTI (AT) Frazione Boglietto Strada Canelli**  
**n.66/D appartamento con accessori piano interrato, primo e secondo cen-**  
**sito come segue:**

**Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI**

**Foglio 37 mappale 1128 Sub.6**, cat. A/2, classe 2, Consistenza 3,5 vani, Sup.  
catastale 83 mq (escluse aree scoperte 81 mq), Rendita € 155,45, Strada Canelli  
n.66/D, Piano S1-1-2.

**Confinanti:**

al piano interrato la cantina confina con disimpegno comune su due lati, altra  
u.i.u., vano scala comune, salvo altri o varianti;

al piano primo l'appartamento confina con vano scala, altre u.i.u. su due lati,  
salvo altri o varianti;

al piano secondo i locali di sgombero confinano con vuoto su vano scala, altre  
u.i.u. su due lati, salvo altri o varianti;

In **COSTIGLIOLE D'ASTI (AT) Frazione Boglietto Strada Canelli**  
**n.66/C autorimessa piano interrato censita come segue:**

**Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI**

**Foglio 37 mappale 1128 Sub.11**, cat. C/6, classe 1, Consistenza 17 mq, Sup.



catastale 19, Rendita € 29,85, Strada Canelli n.66/C, Piano S1.



**Confinanti:**

l'autorimessa confina con terrapieno, altra u.i.u., area di manovra comune, vano tecnico comune, salvo altri o varianti.



**Dei suddetti immobili** le caratteristiche sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta con l'ALLEGATO N.2 e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, visionabili consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con gli ALLEGATI N.3.1, N.3.2 e N.3.3.



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

come si può accertare dalla visione della documentazione fotografica, i suddetti immobili fanno parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare con autorimesse interrate pertinenziali.



L'appartamento e l'autorimessa internamente risultano in **ottimo stato di conservazione** (sono nuovi, mai utilizzati) dell'appartamento mancano le tinteggiature interne. **Si evidenzia che la porta d'ingresso dell'autorimessa non si apre completamente perché vi è un'interferenza con i tubi del riscaldamento; pertanto, l'aggiudicatario dovrà farsi carico, a propria cura e spese, di modificare il tipo di apertura per ovviare a tale inconveniente.**



L'esecutato, durante l'inizio delle operazioni peritali ha dichiarato (vedere verbale 08-06-2022 di apertura operazioni di Consulenza Tecnica ALLEGATO N.1.2):



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





*che il compendio immobiliare è sito nel Comune di Costigliole d'Asti (AT)  
Frazione Boglietto Strada Canelli n.66/D (appartamenti) n. 66/C (box  
auto), ...*



*che per gli appartamenti, l'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia centralizzata a gas metano che alimenta il riscaldamento a pavimento di tutti gli appartamenti. Detto impianto è dotato di contabilizzazione parziale di ogni singola unità immobiliare. Vi è l'impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria. Non è ancora stato installato l'impianto fotovoltaico. Gli appartamenti non sono dotati di impianto di climatizzazione e non vi è neppure la predisposizione. Tutti i suddetti impianti installati sono funzionanti,*



*che per lo smaltimento delle acque reflue degli scarichi dei bagni si provvede tramite la fognatura pubblica,  
che l'impianto idrico di carico è collegato all'acquedotto pubblico,  
che l'immobile è dotato di allaccio alla rete del gas,  
di non avere a disposizione al momento le certificazioni degli impianti ...”*



Il fabbricato residenziale risulta realizzato con struttura in cemento armato tamponata con murature di tamponamento, tetto in legno con manto di copertura in tegole portoghesi. Le murature esterne risultano intonacate e finteggiate di colore giallo. I serramenti esterni sono in legno con vetri doppi, le persiane sono in legno, le pavimentazioni interne sono in ceramica come pure i rivestimenti dei bagni e della cucina. La pavimentazione dei locali





interrati è in cls, le porte di accesso alle autorimesse sono costituite da basculanti in metallo e le porte della cantina sono in metallo.

Il piano secondo risulta privo di scala di collegamento con il piano primo ed i locali di sgombero sono allo stato grezzo, le murature sono intonacate, mancano le i sottofondi e le pavimentazioni, il soffitto di detti locali di sgombero è in legno a vista (travi e perline in legno), mancano le porte interne ed i serramenti esterni sono in legno con vetri doppi.

Le superfici interne (calpestabili) dei diversi locali dell'immobile residenziale risultano dagli elaborati grafici di rilievo prodotti dal C.T.U. con gli

ALLEGATI N.3.1, N.3.2 e N.3.3:

piano interrato:

✓ cantina:	mq	5;
✓ autorimessa (Sub.11)	mq	17;

piano primo:

✓ ingresso/disimpegno/ripostiglio:	mq	11;
✓ soggiorno angolo cottura:	mq	15;
✓ bagno:	mq	5;
✓ camera:	mq	14;
✓ balcone:	mq	16;

piano secondo:

✓ disimpegno:	mq	3;
✓ locale di sgombero:	mq	20;
✓ locale di sgombero:	mq	23.



====\*====



Sub. 7 e 10

In COSTIGLIOLE D'ASTI (AT) Frazione Boglietto Strada Canelli  
n.66/D appartamento con accessori piano interrato, primo e secondo cen-  
sito come segue:

**Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI**

**Foglio 37 mappale 1128 Sub.7**, cat. A/2, classe 2, Consistenza 4,5 vani, Sup.  
catastale 105 mq (escluse aree scoperte 105 mq), Rendita € 199,87, Strada Ca-  
nelli n.66/D, Piano S1-1-2.

**Confinanti:**

al piano interrato la cantina confina con terrapieno, disimpegno comune, altra  
u.i.u., vano scala comune salvo altri o varianti;

al piano primo l'appartamento confina con vano scala, altra u.i.u., salvo altri o  
varianti;

al piano secondo i locali di sgombero confinano con vuoto su vano scala, altra  
u.i.u., salvo altri o varianti.

In COSTIGLIOLE D'ASTI (AT) Frazione Boglietto Strada Canelli  
n.66/C autorimessa piano interrato censita come segue:

**Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI**

**Foglio 37 mappale 1128 Sub.10**, cat. C/6, classe 1, Consistenza 17 mq, Sup.



catastale 19, Rendita € 29,85, Strada Canelli n.66/C, Piano S1.

**Confinanti:**

l'autorimessa confina con terrapieno, vano scala comune, area di manovra comune, altra u.i.u., salvo altri o varianti.

**Dei suddetti immobili** le caratteristiche sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta con l'ALLEGATO N.2 e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, visionabili consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con gli ALLEGATI N.3.1, N.3.2 e N.3.3.

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

come si può accertare dalla visione della documentazione fotografica, i suddetti immobili fanno parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare con autorimesse interrate pertinenziali.

L'appartamento e l'autorimessa internamente risultano in **ottimo stato di conservazione** (sono nuovi, mai utilizzati) dell'appartamento mancano le tinteggiature interne. **Si evidenzia che la porta d'ingresso dell'autorimessa non si apre completamente perché vi è un'interferenza con i tubi del riscaldamento; pertanto, l'aggiudicatario dovrà farsi carico a propria cura e spese di modificare il tipo di apertura per ovviare a tale inconveniente.**

L'esecutato, durante l'inizio delle operazioni peritali ha dichiarato (vedere verbale 08-06-2022 di apertura operazioni di Consulenza Tecnica ALLEGATO N.1.2):





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



*che il compendio immobiliare è sito nel Comune di Costigliole d'Asti (AT)  
Frazione Boglietto Strada Canelli n.66/D (appartamenti) n. 66/C (box  
auto), ...*



*che per gli appartamenti, l'impianto di riscaldamento è costituito da cal-  
daia centralizzata a gas metano che alimenta il riscaldamento a pavimento  
di tutti gli appartamenti. Detto impianto è dotato di contabilizzazione par-  
ziale di ogni singola unità immobiliare. Vi è l'impianto solare termico per  
la produzione di acqua calda sanitaria. Non è ancora stato installato l'im-  
pianto fotovoltaico. Gli appartamenti non sono dotati di impianto di clima-  
tizzazione e non vi è neppure la predisposizione. Tutti i suddetti impianti  
installati sono funzionanti,*



*che per lo smaltimento delle acque reflue degli scarichi dei bagni si prov-  
vede tramite la fognatura pubblica,*



*che l'impianto idrico di carico è collegato all'acquedotto pubblico,  
che l'immobile è dotato di allaccio alla rete del gas,*

*di non avere a disposizione al momento le certificazioni degli impianti ...”*

Il fabbricato residenziale risulta realizzato con struttura in cemento armato  
tamponata con murature di tamponamento, tetto in legno con manto di co-  
pertura in tegole portoghesi. Le murature esterne risultano intonacate e tin-  
teggiate di colore giallo. I serramenti esterni sono in legno con vetri doppi,  
le persiane sono in legno, le pavimentazioni interne sono in ceramica come  
pure i rivestimenti dei bagni e della cucina. La pavimentazione dei locali





interrati è in cls, le porte di accesso alle autorimesse sono costituite da basculanti in metallo e le porte della cantina sono in metallo.

Il piano secondo risulta privo di scala di collegamento con il piano primo ed i locali di sgombero sono allo stato grezzo, le murature sono intonacate, mancano le i sottofondi e le pavimentazioni, il soffitto di detti locali di sgombero è in legno a vista (travi e perline in legno), mancano le porte interne ed i serramenti esterni sono in legno con vetri doppi.

Le superfici interne (calpestabili) dei diversi locali dell'immobile residenziale risultano dagli elaborati grafici di rilievo prodotti dal C.T.U. con gli

ALLEGATI N.3.1, N.3.2 e N.3.3:

piano interrato:

✓ cantina:	mq	5;
✓ autorimessa (Sub.10)	mq	17;

piano primo:

✓ ing./disimp./rip./sogg. angolo cottura:	mq	32;
✓ disimpegno:	mq	2;
✓ bagno:	mq	6;
✓ camera:	mq	15;
✓ balcone:	mq	18;
✓ balcone:	mq	5;

piano secondo:

✓ disimpegno:	mq	4;
✓ locale di sgombero:	mq	17;
✓ locale di sgombero:	mq	18;
✓ locale di sgombero:	mq	17.

=====\*





## TERRENI EDIFICABILI



In **COSTIGLIOLE D'ASTI (AT) Frazione Boglietto Strada Canelli**  
appezzamenti di terreno della complessiva superficie catastale di  
mq 1.559 censito come segue:

### Catasto Terreni Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI

**Foglio 37 mappale 926** seminativo, cl 1, di mq 40, RD € 0,41, RA €  
0,30 (vedere ALLEGATO N.9.1);

**Foglio 37 mappale 956** seminativo, cl 1, di mq 330, RD € 3,41, RA €  
2,47 (vedere ALLEGATO N.9.2);

**Foglio 37 mappale 957** seminativo, cl 1, di mq 170, RD € 1,76, RA €  
1,27 (vedere ALLEGATO N.9.3);

**Foglio 37 mappale 959** vigneto, cl 1, di mq 280, RD € 4,63, RA € 2,39  
(vedere ALLEGATO N.9.4);

**Foglio 37 mappale 960** vigneto, cl 1, di mq 150, RD € 2,48, RA € 1,28  
(vedere ALLEGATO N.9.5);

**Foglio 37 mappale 963** seminativo, cl 1, di mq 55, RD € 0,57, RA €  
0,41 (vedere ALLEGATO N.9.6);

**Foglio 37 mappale 964** seminativo, cl 1, di mq 58, RD € 0,60, RA €  
0,43 (vedere ALLEGATO N.9.7);





**Foglio 37 mappale 967** prato, cl 1, di mq 3, RD € 0,02, RA € 0,02

(vedere ALLEGATO N.9.8);

**Foglio 37 mappale 969** vigneto, cl 1, di mq 130, RD € 2,15, RA € 1,11

(vedere ALLEGATO N.9.9);

**Foglio 37 mappale 974** prato, cl 1, di mq 125, RD € 1,00, RA € 0,68

(vedere ALLEGATO N.9.10);



**Foglio 37 mappale 1017** vigneto, cl 1, di mq 100, RD € 1,65, RA € 0,85

(vedere ALLEGATO N.9.11);

**Foglio 37 mappale 1018** vigneto, cl 1, di mq 110, RD € 1,82, RA € 0,94

(vedere ALLEGATO N.9.12);

**Foglio 37 mappale 1020** vigneto, cl 1, di mq 8, RD € 0,13, RA € 0,07

(vedere ALLEGATO N.9.13).



#### **Confinanti:**

I suddetti immobili risultano formare un unico corpo alle coerenze dei mappali F.37 NN. 1128, 1016, 454, 463, 962, 966 e 972 stesso foglio, salvo altri o varianti.

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





**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:**

Trattasi di società e non di persona fisica.

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





## **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); sono stati indicati i dati catastali relativi agli immobili riportati nell'atto di mutuo a rogito Not. Xxx in data 23-04-2009 rep. 50.324 racc. 23.202 (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 delle planimetrie catastali di tutti gli appartamenti.

Le pratiche catastali sono state fascicolate con gli ALLEGATI N.7.1, N.7.2 e N.7.3.



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





## 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:

Dal “*CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA*” fascicolato con l'ALLEGATO N.18, per gli immobili oggetto d'indagine siti in COSTIGLIOLE D'ASTI (AT), Strada Canelli, individuato in mappa Catasto Terreni Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI F.37 N.1017-1018-1020-1128-926-956-957-959-960-963-964-967-969-974, risulta quanto segue:

#### *“Variante Strutturale 4 adottata*

#### *DESTINAZIONE URBANISTICA*

*I MAPPALI FOGLIO 37 NN. 1128 (in parte) -926-956-957-959 (in parte) -960 (in parte) -963-964-967-969 (in parte) -974 RICADONO IN AREA NORMATIVA DI INTERVENTO SPECIALE DI NUOVO IMPIANTO (CE3):*

*I MAPPALI FOGLIO 37 NN. 1017-1018-1020-1128 (in parte) -959 (in parte) -960 (in parte) -969 (in parte) RICADONO IN AREA NORMATIVA DI INTERVENTO DI RECUPERO EDILIZIO URBANISTICO A PREVALENTE*

#### *DESTINAZIONE AGRICOLA DI PREGIO PAESAGGISTICO:*

### VINCOLI:





I MAPPALI FOGLIO 37 NN. 1017-1018-1020-1128-926-956-957-959-960-963-964-967-969-974 RICADONO IN CLASSE II (PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA MODERATA) DELLE CLASSI DI IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA I MAPPALI FOGLIO 37 NN. 1128 (in parte) -926-956-957-959 (in parte) -960 (in parte) -963-964-967-969 (in parte) -974 RICADONO IN AREA SOGGETTA A SUE.2



I MAPPALI FOGLIO 37 NN. 1017-1018-1020-1128-926-956-957-959-960-963-964-967-969-974 RICADONO IN AREA UNESCO "BUFFER ZONE"

### ***Variante Parziale 10 vigente***



#### ***DESTINAZIONE URBANISTICA***

I MAPPALI FOGLIO 37 NN. 1128 (in parte) -926-956-957-959 (in parte) -960 (in parte) -963-964-967-969 (in parte) -974 RICADONO IN AREA



***NORMATIVA DI INTERVENTO SPECIALE DI NUOVO IMPIANTO (CE3):***

I MAPPALI FOGLIO 37 NN. 1017-1018-1020-1128 (in parte) -959 (in parte) -960 (in parte) -969 (in parte) RICADONO IN AREA NORMATIVA DI INTERVENTO DI RECUPERO EDILIZIO URBANISTICO A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA DI PREGIO PAESAGGISTICO:

#### **VINCOLI:**



I MAPPALI FOGLIO 37 NN. 1017-1018-1020-1128-926-956-957-959-960-963-964-967-969-974 RICADONO IN CLASSE IIA (PERICOLOSITÀ





*GEOMORFOLOGICA MODERATA) DELLE CLASSI DI IDONEITÀ  
ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA*



*I MAPPALI FOGLIO 37 NN. 1128 (in parte) -926-956-957-959 (in parte) -960  
(in parte) -963-964-967-969 (in parte) -974 RICADONO IN AREA  
SOGGETTA A SUE.2*



*I MAPPALI FOGLIO 37 NN. 1017-1018-1020-1128-926-956-957-959-960-  
963-964-967-969-974 RICADONO IN AREA UNESCO "BUFFER ZONE".*



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



**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:**



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

**CONSULENZA TECNICA:**

Dalle indagini urbanistiche effettuate nell'ambito delle operazioni peritali presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (AT) è emerso che il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare sito in COSTIGLIOLE D'ASTI (AT), Strada Canelli, è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

1. Delibera del Consiglio Comunale N.32/2011 di approvazione del piano esecutivo convenzionato libera iniziativa – scaduta (vedere ALLEGATO N. **15**);
2. Permessi di Costruire n.16/09 del 14-07-2009 per lavori di costruzione di n.3 fabbricati residenziali plurifamiliari con autorimesse interrato pertinenti (fabbricati denominati **B-C-D**), (vedere ALLEGATO N. **16.1**);
3. Segnalazione Certificata d'Inizio Attività n.67/2015 prot.7952 del 02-11-2015 per opere di manutenzione straordinaria a completamento del PdC 16/2009 del 14-07-2009 (vedere ALLEGATO N. **16.2**);
4. Segnalazione Certificata d'Inizio Attività n.33/2016 prot.4478 del 09-06-2016 per opere di manutenzione straordinaria a completamento del PdC 16/2009 del 14-07-2009 e della SCIA prot.7952 del 02-11-2015 (vedere ALLEGATO N. **16.3**).

Inoltre, il fabbricato denominato “**B**” è stato oggetto di richiesta di certificato di agibilità ai sensi dell'Art.24 DPR 380/2001 e dell'Art.12 del Regolamento Edilizio Comunale – istanza agibilità prot.68 del 04-01-2017 e SCA prot.1085 del 13-02-2017 (vedere ALLEGATO N. **17**): tale pratica non si è conclusa per



carenza di documentazione e per l'incompleta esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Con riferimento agli immobili in oggetto, l'esponente C.T.U. in data 28-05-2022 formulava la seguente istanza a mezzo PEC:

*“Preg.mo Signor Sindaco del Comune di Costigliole d’Asti (AT),*

*Spett.le Ufficio Tecnico del Comune di Costigliole d’Asti (AT),*

*con la presente, il sottoscritto Geom. Massimiliano FANTINO, con Studio Tecnico in Asti Via Emanuele Filiberto n. 2,*

*in qualità di C.T.U. nella procedura esecutiva in oggetto, nominato dal Giudice del Tribunale di Asti Dr. Giuseppe AMOROSO,*

*con riferimento al P.E.C.L.I. BOGLIETTO – S.U.E. 2 – AREA CE 3.1 (proponente XXX) approvato dal C.C. con delibera n. 32 in data 11-06-2001 nonché Permesso di Costruire n.31/2008 del 01-07-2008, Permesso di Costruire n.16/2009 del 14-07-2009, SCIA n.67/2015 prot. 7952/2015 del 02-11-2015, SCIA n.33/2016 prot. 4478/2016 del 09-06-2016, convenzione urbanistica a rogito Not. Xxx del 07-02-2002 Rep n.35337/17914, in particolar modo, con riferimento ai lotti “B”, “C” e “D” del sopra citato P.E.C.L.I.*

**CHIEDE CORTESEMENTE**

- 1. di conoscere se tutti gli obblighi convenzionali nei confronti del Comune di Costigliole d’Asti (AT) sono stati assolti. Nel caso non lo fossero, chiede di sapere quali sono ancora da assolvere;*
- 2. nel caso non fossero state completate le opere di urbanizzazione previste in esecuzione diretta, occorre sapere chi vi farà fronte (il Comune dopo la riscossione di fideiussione ?);*
- 3. nello specifico se vi sono e quali oneri per i futuri aggiudicatari dei beni immobili di seguito elencati facenti parte dei lotti “B”, “C” e “D” del*



sopra citato P.E.C.L.I.;



4. di conoscere, per quanto concerne i soli lotti edificabili “C” e “D”, l’indirizzo di questa Spettabile Amministrazione in merito alla volontà edificatoria dei lotti da parte di assegnatari delle aree;
5. qualora fosse possibile presentare nuovo piano Esecutivo per i soli lotti suddetti, se questa comporterebbe uno sgravio di oneri e di cessioni in quanto già assolte con il P.E.C.L.I. sopra citato.



Immobili siti nel Comune di Costigliole d'Asti (AT) Strada Canelli attualmente così censiti:



al Catasto Terreni Comune di Costigliole d'Asti F.37:

- N. 926, seminativo, are 00,40;

- N. 956, seminativo, are 3,30;

- N. 957, seminativo, are 1,70;

- N. 959, vigneto, are 2,80;

- N. 960, vigneto, are 1,50;

- N. 963, seminativo, are 00,55;

- N. 964, seminativo, are 00,58;

- N. 967, prato, are 00,03;

- N. 969, vigneto, are 1,30;

- N. 974, prato, are 1,25;

- N. 1017, vigneto, are 01,00;

- N. 1018, vigneto, are 01,10;

- N. 1020, vigneto, are 00,08;

al Catasto Fabbricati Comune di Costigliole d 'Asti F.37:



- N. 1128 sub 5, cat. A/2, vani 4, strada Canelli 66/D;
- N. 1128 sub 6, cat. A/2, vani 3,5, strada Canelli 66/D;
- N. 1128 sub 7, cat. A/2, vani 4,5, strada Canelli 66/D;
- N. 1128 sub 8, cat. C/6, mq. 20, strada Canelli 66/D;
- N. 1128 sub 10, cat. C/6, mq. 17, strada Canelli 66/D;
- N. 1128 sub 11, cat. C/6, mq. 17, strada Canelli 66/D;
- N. 1128 sub 12, cat. C/6, mq. 19, strada Canelli 66/D.”

In data 11-08-2022 veniva dato il seguente riscontro:

*“Comune di Costigliole d'Asti*

*Prot. 0007155 del 11/08/2022*

*Oggetto: Tribunale Ordinario di Asti - procedura esecutiva immobiliare n. 197/2019 - indagini urbanistiche.*

*A riscontro della PEC prot. n. 4627 del 30/05/2022, pari oggetto, con riferimento al PECLI Boglietto SUE 2 CE3.1, proponente Xxx, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 in data 11/06/2001 e conseguenti permessi di costruire citati nell'istanza ed in particolar modo con riferimento ai lotti B - C - D del sopraccitato PECLI, si relaziona quanto segue in merito ai quesiti esposti:*

- 1) gli obblighi convenzionali nei confronti del Comune, di cui alla convenzione sottoscritta il 07/02/2002, rep. 35337/17914, non sono stati assolti. Rimangono da realizzare (completare) le opere di urbanizzazione primaria previste in esecuzione diretta;*
- 2) l'Amministrazione Comunale non ha ancora stabilito, né programmato, eventuali interventi diretti del Comune per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria, tenuto conto che la somma che si potrà escutere*

*tramite le garanzie prestate, consente probabilmente di intervenire con lavori di manutenzione straordinaria delle opere già realizzate, **ma non consente il completamento di tutte le opere di urbanizzazione**. Si precisa che neanche le opere parzialmente realizzate sono state oggetto di collaudo;*

3) *tenuto conto che il sopraccitato PECLI risulta decaduto per decorrenza dei termini, e ulteriori permessi di costruire per nuove costruzioni dovranno essere preceduti da un nuovo PECLI e dalla sottoscrizione di relativa convenzione, sarà l'Amministrazione Comunale che approverà lo strumento urbanistico esecutivo a stabilire le nuove condizioni per l'edificazione. Le nuove condizioni terranno conto delle opere ancora da realizzare e la realizzazione delle stesse potrà far parte degli obblighi dei futuri proponenti;*

4) *attualmente le previsioni urbanistiche dell'area su cui insistono i lotti C e D risulta essere "area normativa di intervento speciale di nuovo impianto (CE3)" soggetta a "SUE", pertanto ogni nuova edificazione dovrà essere preceduta da un nuovo PECLI e dalla sottoscrizione di relativa convenzione;*

5) *la presentazione di nuovo PECLI è regolata dalle norme del PRGC vigente. Sicuramente le cessioni di aree a servizi potranno essere ritenute assolute (salvo che intervengano modifiche degli strumenti urbanistici del Comune), mentre le opere di urbanizzazione, solo parzialmente edificate e mai collaudate, difficilmente potranno essere considerate per sgravio di oneri concessori. Si rimanda comunque a quanto detto al punto 3.*

*Con l'occasione si porgono distinti saluti.*

*Resp.le Settore Tecnico”*

Con riferimento a [tutti gli immobili di cui al PECLI Boglietto SUE 2 CE3.1](#), l'esponente C.T.U. ha avuto notizia, dal C.T.U. dell'esecuzione immobiliare

R.G.E. 156/2020 (esecuzione immobiliare che insiste nello stesso PECLI sopra citato), che con relazione tecnica con pedissequo computo metrico estimativo del 22-11-2023 a firma del Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Costigliole d'Asti, Arch. Xxx (vedere ALLEGATO N. 23), veniva riferito che:

*“... il calcolo che oggi ne deriva, e che corrisponde alla stima economica dell'impegno finanziario che il Comune di Costigliole d'Asti dovrebbe stanziare per la realizzazione delle opere sopra descritte ammonta ad € 107.344,61 per i lavori oltre IVA e spese tecniche per un totale complessivo di 137.000,00 €.*

*Si ricorda che ai sensi dell'art. 8 della convenzione sottoscritta il 7.02.2002 rep. 35337/17917 il Comune può fare ricorso all'esecuzione in danno per inadempimento.”*

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

- acquisito i titoli abilitativi e visionati i relativi elaborati progettuali del compendio immobiliare oggetto della presente Consulenza Tecnica,
- rilevato topograficamente e fotograficamente la reale situazione dei luoghi (vedere planimetrie di rilievo ALLEGATI NN. 3.1, 3.2 e 3.3 e vedere rilievo fotografico ALLEGATO N. 2).

con la scorta dei suddetti elementi è stato riscontrato quanto segue:

### **IRREGOLARITÀ URBANISTICHE ACCERTATE - FABBRICATO**

#### **DENOMINATO “B”:**

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** – i locali non abitabili posti al piano secondo sono ancora allo stato grezzo e manca la scala di collegamento con il sottostante piano primo. I lucernari sono di forma diversa ed in posizione diversa, le altezze interne risultano leggermente inferiori a quelle previste in progetto;
- B** – sui prospetti non risultano essere state costruite le tettoie previste in progetto;
- C** – al piano terra il camminamento comune che si collega con l'ingresso al vano scala risulta diverso rispetto al progetto approvato.

#### **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,

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 **A.**, 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 Paesaggio.

Non potendo avere una valutazione dall'Agenzia delle Entrate, si assume cautelativamente l'importo massimo previsto dalla norma citata per cadauno appartamento:

€ 5.164,00

per le difformità di cui ai punti **B. C.**, 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 Paesaggio.

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

€ 5.164,00

**N.B.:** in questo caso la pratica dovrà essere attuata da tutti i comproprietari del fabbricato riguardando le difformità anche di parti comuni.

Oltre alle sanzioni di massima sopra indicate occorrerà aggiungere ancora i diritti e bolli, da versare agli uffici competenti e le spese per tutte le pratiche professionali (comprese le pratiche catastali di variazione), compresi oneri di legge, il tutto stimato complessivamente di massima, compresa IVA, in circa

€ 10.000,00

La suddetta stima tiene conto del fatto che, essendo gli immobili ricompresi in



un unico LOTTO, è verosimile che l'incarico per le attività tecnico-professionali sarà affidato a un unico professionista, considerando anche che alcune pratiche, in questo caso, saranno unificate.

## 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, 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 a carico dell'aggiudicatario, gli oneri di manutenzione delle aree cedute all'Amministrazione Comunale, oggi di fatto non ancora consegnate ed i costi per il completamento delle opere di urbanizzazione quantificate alla data del 22-11-2023 dal Comune di Costigliole d'Asti per tutti gli immobili di cui al PECLI Boglietto SUE 2 CE3.1 ove insistono le due esecuzioni immobiliari, in € 137.000,00, ed i possibili costi per sanzioni per il danno da inadempimento, somme che dovranno essere ripartite tra tutti gli attuali proprietari ed i futuri aggiudicatari delle due procedure esecutive - vedere comunicazione del Comune di Costigliole d'Asti ALLEGATO N.19 e vedere lettera a firma del Responsabile Settore Tecnico Comune di Costigliole d'Asti, Arch. Xxx, del 22-11-2023**



**ALLEGATO N. 23)** vengono quantificati di massima ed arrotondati in

circa:

**(€ 5.164,00 x 3 + € 5.164,00 + € 10.000,00) =**

**TOTALE GENERALE arrotondato € 30.700,00**

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 ottenuto previa redazione e presentazione di specifica pratica, e solo dopo l'esecuzione di un progetto esecutivo

**(attività tecniche non richieste e non di competenza del sottoscritto**

**C.T.U.), vi può essere la certezza in ordine all'effettivo ottenimento del titolo**

abilitativo in sanatoria ed ai relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri,

costi di costruzione, spese tecniche 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 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 partico-

lare 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 UNICO LOTTO** come già indicato al punto 3 aggiornato con la presente relazione 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, gli immobili oggetto d'indagine risultano pignorati 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 08-06-2022 di apertura delle operazioni di Consulenza Tecnica (vedere ALLEGATO N.1.2),

**Il Sig. Xxx dichiara quanto segue:**

*“Io sottoscritto, Xxx,*

*AUTORIZZO*

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

*DICHIARO*

*che il compendio immobiliare è sito nel Comune di Costigliole d'Asti (AT) Frazione Boglietto Strada Canelli n.66/D (appartamenti) n. 66/C (box auto), di essere nato a Villafrati (PA) il 03-01-1951, di avere il seguente codice fiscale: XXX,*

*di essere residente in Mappano (TO) XXX,  
di avere il seguente recapito telefonico: xxx,  
di avere la seguente e-mail: xxx,  
che tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono liberi da contratti di locazione,  
che le unità immobiliari Sub. 5 (alloggio) Sub.8 e Sub.12 (box auto) sono stati assegnati dalla cooperativa con apposito compromesso, in attesa di rogito, alla Signora Xxx nata a Torino il 23-09-1981, residente xxx,  
che per gli appartamenti, l'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia centralizzata a gas metano che alimenta il riscaldamento a pavimento di tutti gli appartamenti. Detto impianto è dotato di contabilizzazione parziale di ogni singola unità immobiliare. Vi è l'impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria. Non è ancora stato installato l'impianto fotovoltaico. Gli appartamenti non sono dotati di impianto di climatizzazione e non vi è neppure la predisposizione. Tutti i suddetti impianti installati sono funzionanti, che per lo smaltimento delle acque reflue degli scarichi dei bagni si provvede tramite la fognatura pubblica,  
che l'impianto idrico di carico è collegato all'acquedotto pubblico,  
che l'immobile è dotato di allaccio alla rete del gas,  
di non avere a disposizione al momento le certificazioni degli impianti.*

**CHIEDO**

*di ricevere comunicazioni e copia della perizia a mezzo del seguente indirizzo  
PEC: xxx*

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

*“OGGETTO: Richiesta verifica esistenza contratti di locazione su immobili*

*oggetto di EI 197/2021*

*Con riferimento alla richiesta pervenuta via pec in data 17 maggio 2022 e protocollata al numero 29013, si comunica che non risultano registrati presso il nostro Ufficio contratti di locazione, in riferimento agli immobili oggetto*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*d'indagine, sottoscritti dalla Xxx.*

*Cordiali saluti.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*IL CAPO TEAM*

*Gestione e Controllo Atti*

*Xxx*

*Firmato digitalmente”*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

A mezzo PEC è stata formalizzata comunicazione al Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI per chiedere una verifica se, sull'immobile in oggetto, 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 in riferimento all'immobile oggetto d'indagine.

A tale richiesta è stato dato riscontro come segue (vedere ALLEGATO N.13):

*“Oggetto: Tribunale Ordinario di Asti - procedura esecutiva immobiliare n. 197/2021 - verifica 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 RICHIESTA DATI RELATIVI A XXX VIA ALESSANDRO MANZONI N. 25 - TORINO.*

*Buongiorno,*

*Da verifica sui registri delle cessioni fabbricato non risultano comunicazioni relative all'indirizzo di Strada Canelli 66/D.*

*Si resta a disposizione e si porgono cordiali saluti*

*Ufficio Servizi Demografici ...”*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





**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:**

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge (il debitore esecutato è persona giuridica).



**TREDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA**

**TECNICA:**

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

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

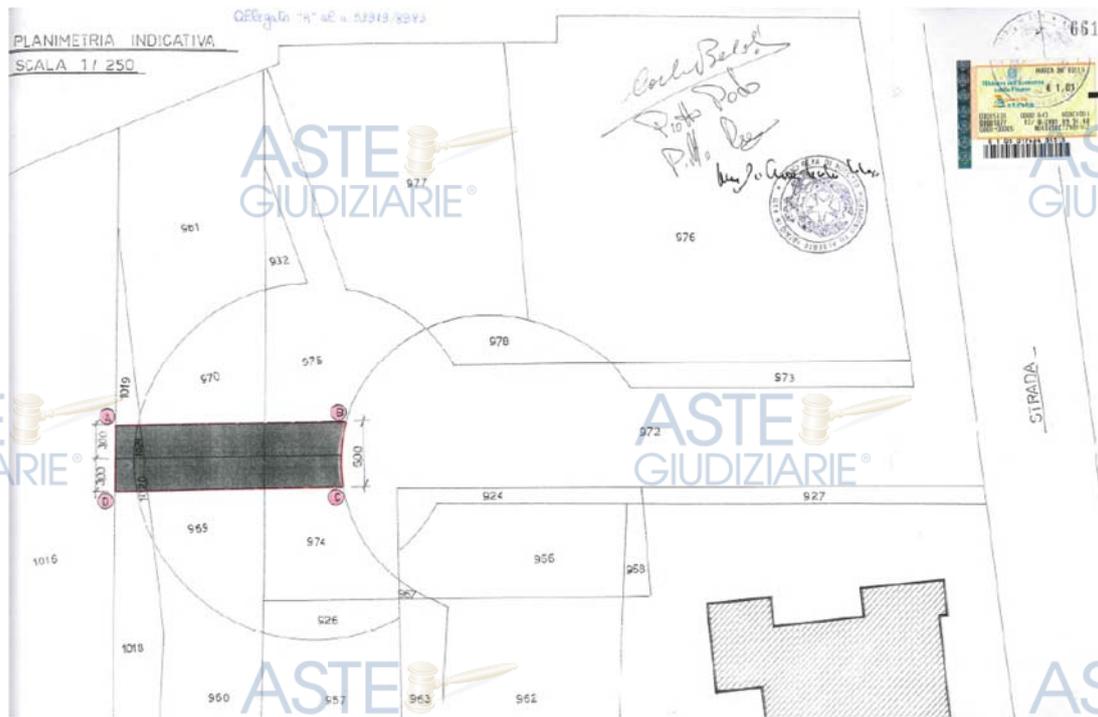
In riferimento al presente punto, l'esponente C.T.U. non ha rinvenuto tali vincoli alla data delle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti.

L'esponente C.T.U. evidenzia che dalle informazioni ricevute all'inizio delle operazioni peritali da Sig. Xxx, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione di XXX, che il condominio non è stato costituito e non vi è amministratore di condominio.

Con riferimento ad “azioni e ragioni, diritti ed obblighi, usi e servitù” si rimanda a quanto espressamente indicato nel certificato notarile ALLEGATO N. 8 e negli atti di provenienza (vedere ALLEGATI da N.11.2 a N.12).

Si precisa che quanto riportato nel certificato notarile (ALLEGATO N.8) e

nell'atto rogito Not. Piergiorgio AMICI CEVA DI NUCETTO del 23-12-2005 Rep. n. 52919-8983 - ALLEGATO N. 11.4 pag. 5 e 6 ("servitù di passaggio in modo ampio pedonale e carraio") si riferisce a parte dei terreni oggetto di pignoramento (l'area in tinta scura perimetrata dalle lettere A-B-C-D-A nella planimetria allegata al medesimo rogito che viene di seguito riportata) che restano gravati da servitù di passaggio in ampio modo pedonale e carraio nonché da tubature interrate per l'allaccio a servizi civili a favore dei mappali N. 1016 (ex N. 958/a) e N.305 al fine di consentire di raggiungere la strada pubblica.



Tale servitù risulta regolarmente trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di ASTI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11-01-2006 al Registro generale n. 311 e Registro particolare n. 222.

====\*====



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

*14) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*



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

L'esponente C.T.U. evidenzia che dalle informazioni ricevute all'inizio delle operazioni peritali dal Sig. Xxx, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione di XXX, che il condominio non è stato costituito e non vi è amministratore di condominio.

Dalle informazioni ricevute dall'Avv. Xxx (vedere nel dettaglio l'ALLEGATO N.21), Legale della Signora Xxx, il Tribunale di Asti ha emesso decreto ingiuntivo in data 14-12-2021 come richiesto dalla Signora Xxx (ricorrente) contro la Xxx (resistente) R.G. 3455/2021 dal quale risulta:

*"... Premesso che*

*1) la Sig.ra Xxx, in data 07/12/2017 sottoscriveva proposta di acquisto immobiliare con la Xxx (Plxxx) con sede in Xxx per l'immobile sito in Boglietto (AT)- via Canelli 66 (All.1);*



2) In data 08/09/2017 la Società Xxx individuava la proprietà immobiliare censita al catasto fabbricati al foglio 37 – particella 1128 sub 5 e il box pertinenziale meglio identificato al catasto fabbricati al foglio 37 – particella 1128 sub 8 come nel verbale che si allega del 20/11/2019 (All.2);

3) Nonostante i ripetuti solleciti, il rogito non è mai avvenuto nonostante la Xxx versasse Euro 50.000 in qualità di acconto sul prezzo pattuito: 26.000,00 Euro tramite due assegni bancari indicati nella proposta di acquisto (Cr Asti n° 9014060477-06 e n° 9014060478-07) e successivamente 24.000,00 Euro tramite assegno circolare n. V 0350130689-12 del 03/10/2018;

4) In data 04/11/2021 la scrivente difesa mediante pec (All. 3) intimava alla società XXX la restituzione di quanto fin ora versato;

5) In data 13/11/2021 la Xxx, tramite pec, riscontrava la diffida così evidenziando “spett.le avvocato, stante la situazione attuale della XXX soc. coop edilizia la stessa non è in grado di restituire i versamenti effettuati in conto prenotazione alloggio e box dalla sig.ra xxx, confermo altresì la somma di euro 50.000,00 quali versamenti effettuati. cordiali saluti il legale rappresentante xxx. “ (All.4)

6) la risposta della società è senza dubbio una ammissione dell'esistenza del credito azionato in questa sede e senza dubbio sufficiente alla concessione della provvisoria esecutorietà del decreto ingiuntivo.

\* \* \*

Tutto ciò premesso, Xxx, ut supra rappresentata, difesa e domiciliata



*Ricorre*



*all'Ill.mo Tribunale di Asti, affinché:*

- visti gli atti e gli allegati documenti;*
- visti gli artt. 633 e seguenti c.p.c.;*
- ritenuta la propria competenza;*



*Voglia emettere ingiunzione di pagamento munita della formula della provvisoria esecuzione nei confronti della Xxx (Plxxx) con sede in Xxx , ordinando a quest'ultima di pagare alla ricorrente la somma di euro 50.000,00 oltre interessi di mora ex D.Lgs. 231/2002 e rivalutazione monetaria sino al saldo effettivo, al compenso professionale ex DM. N. 55/2014, agli esposti per la presente procedura di cui Euro 259,00 per il versamento del contributo unificato ed Euro 27,00 per il versamento della marca da bollo, oltre al rimborso forfetario 15% ai sensi dell'art. 2 com. 2 DM. N. 55/2014, CPA 4%, IVA 22% e successive occorrente, come per legge. ...”*



L'esponente C.T.U. non è in grado di riferire se vi siano in corso eventuali altri procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati che non siano trascritti presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, come relazione nella risposta al punto 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 dell'immobile pignorato risulta dal "rapporto di valutazione - e principi generali considerati nella stima" fascicolato con l'ALLEGATO N.22 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 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 stima del LOTTO UNICO, precisando che ad ogni unità residenziale sono state abbinate le pertinenze (autorimesse e cantine):**





## LOTTO UNICO



### APPARTAMENTO CON ACCESSORI ED AUTORIMESSE

immobili oggetto di “PROPOSTA D’ACQUISTO IMMOBILIARE” (vedere ALLEGATO N.21):



in COSTIGLIOLE D’ASTI (AT) Frazione Boglietto Strada Canelli n.66/D  
appartamento con accessori piano interrato, primo e secondo censito come



segue:



**Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D’ASTI**

**Foglio 37 mappale 1128 Sub.5**, cat. A/2, classe 2, Consistenza 4 vani, Sup. catastale 104 mq (escluse aree scoperte 104 mq), Rendita € 177,66, Strada Canelli n.66/D, Piano S1-1-2;

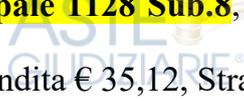


in COSTIGLIOLE D’ASTI (AT) Frazione Boglietto Strada Canelli n.66/C  
autorimessa piano interrato censita come segue:



**Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D’ASTI**

**Foglio 37 mappale 1128 Sub.8**, cat. C/6, classe 1, Consistenza 20 mq, Sup. catastale 24, Rendita € 35,12, Strada Canelli n.66/C, Piano S1;



in COSTIGLIOLE D’ASTI (AT) Frazione Boglietto Strada Canelli n.66/C  
autorimessa piano interrato censita come segue:



**Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D’ASTI**





**Foglio 37 mappale 1128 Sub.12**, cat. C/6, classe 1, Consistenza 19 mq, Sup. catastale 22, Rendita € 33,36, Strada Canelli n.66/C, Piano S1.

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILI SITI IN COSTIGLIOLE D'ASTI (AT) STRADA CANELLI N.66/D E N.66C**



**appartamento con accessori piano interrato, primo e secondo - autorimesse piano interrato**

dati catastali: Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI F.37 N.1128 Sub.5 (abitazione civile), Sub. 8 (autorimessa) e Sub. 12 (autorimessa)

**PIANO INTERRATO**

1 sup. comm. autorimessa Sub.8:	mq	24			
▪ valutazione:	mq.	24	x € / mq.	600.00	= € 14'400.00
2 sup. comm. autorimessa Sub.12:	mq	22			
▪ valutazione:	mq.	22	x € / mq.	600.00	= € 13'200.00
3 sup. comm. cantina Sub.5:	mq	7			
▪ valutazione:	mq.	7	x € / mq.	300.00	= € 2'100.00

**PIANO PRIMO**

4 sup. comm. locali abitativi Sub.5:	mq	69			
▪ valutazione:	mq.	69	x € / mq.	1200.00	= € 82'800.00
5 sup. comm. balconi Sub.5:	mq	24			
▪ valutazione:	mq.	24	x € / mq.	600.00	= € 14'400.00

**PIANO SECONDO (sottotetto)**

6 sup. comm. locali di sgombero Sub.5:	mq	71			
▪ valutazione:	mq.	71	x € / mq.	300.00	= € 21'300.00

Stima dell'abitazione: ..... € **148'200.00**

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

I valori di stima applicati tengono conto anche dell'area su cui insiste il fabbricato e le parti comuni.





**APPARTAMENTO CON ACCESSORI ED AUTORIMESSA**



**in COSTIGLIOLE D'ASTI (AT) Frazione Boglietto Strada Canelli n.66/D**

**appartamento con accessori piano interrato, primo e secondo censito come**

**segue:**



**Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI**



**Foglio 37 mappale 1128 Sub.6**, cat. A/2, classe 2, Consistenza 3,5 vani, Sup. catastale 83 mq (escluse aree scoperte 81 mq), Rendita € 155,45, Strada Canelli n.66/D, Piano S1-1-2;



**in COSTIGLIOLE D'ASTI (AT) Frazione Boglietto Strada Canelli n.66/C**

**autorimessa piano interrato censita come segue:**



**Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI**



**Foglio 37 mappale 1128 Sub.11**, cat. C/6, classe 1, Consistenza 17 mq, Sup. catastale 19, Rendita € 29,85, Strada Canelli n.66/C, Piano S1.



**ASTE GIUDIZIARIE®** **RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILI SITI IN COSTIGLIOLE D'ASTI (AT) STRADA CANELLI N.66/D E N.66C**

**appartamento con accessori piano interrato, primo e secondo - autorimessa piano interrato**

dati catastali: Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI F.37 N.1128 Sub.6 (abitazione civile), Sub. 11 (autorimessa)

**PIANO INTERRATO**

1 sup. comm. autorimessa Sub.11:	mq	18			
• valutazione:	mq.	18 x € / mq.	550.00	=	€ 9'900.00
2 sup. comm. cantina Sub.6:	mq	5			
• valutazione:	mq.	5 x € / mq.	300.00	=	€ 1'500.00

**PIANO PRIMO**

3 sup. comm. locali abitativi Sub.6:	mq	55			
• valutazione:	mq.	55 x € / mq.	1'200.00	=	€ 66'000.00
4 sup. comm. balconi Sub.6:	mq	16			
• valutazione:	mq.	16 x € / mq.	600.00	=	€ 9'600.00

**PIANO SECONDO (sottotetto)**

5 sup. comm. locali di sgombero Sub.6:	mq	56			
• valutazione:	mq.	56 x € / mq.	300.00	=	€ 16'800.00

Stima dell'abitazione: ..... € **103'800.00**

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

I valori di stima applicati tengono conto anche dell'area su cui insiste il fabbricato e le parti comuni.





**APPARTAMENTO CON ACCESSORI ED AUTORIMESSA**



**in COSTIGLIOLE D'ASTI (AT) Frazione Boglietto Strada Canelli n.66/D**

**appartamento con accessori piano interrato, primo e secondo censito come**

**segue:**



**Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI**



**Foglio 37 mappale 1128 Sub.7**, cat. A/2, classe 2, Consistenza 4,5 vani, Sup. catastale 105 mq (escluse aree scoperte 105 mq), Rendita € 199,87, Strada Canelli n.66/D, Piano S1-1-2;



**in COSTIGLIOLE D'ASTI (AT) Frazione Boglietto Strada Canelli n.66/C**

**autorimessa piano interrato censita come segue:**



**Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI**



**Foglio 37 mappale 1128 Sub.10**, cat. C/6, classe 1, Consistenza 17 mq, Sup. catastale 19, Rendita € 29,85, Strada Canelli n.66/C, Piano S1.



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILI SITI IN COSTIGLIOLE  
D'ASTI (AT) STRADA CANELLI N.66/D E N.66C**

**appartamento con accessori piano interrato, primo e secondo - autorimessa piano interrato**

dati catastali: Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI F.37 N.1128 Sub.7 (abitazione civile), Sub. 10 (autorimessa)

**PIANO INTERRATO**

1 sup. comm. autorimessa Sub.10:	mq	19			
• valutazione:	mq.	19	x € / mq.	550.00	= € 10'450.00
2 sup. comm. cantina Sub.7:	mq	6			
• valutazione:	mq.	6	x € / mq.	300.00	= € 1'800.00

**PIANO PRIMO**

3 sup. comm. locali abitativi Sub.7:	mq	70			
• valutazione:	mq.	70	x € / mq.	1'200.00	= € 84'000.00
4 sup. comm. balconi Sub.7:	mq	24			
• valutazione:	mq.	24	x € / mq.	600.00	= € 14'400.00

**PIANO SECONDO (sottotetto)**

5 sup. comm. locali di sgombero Sub.7:	mq	72			
• valutazione:	mq.	72	x € / mq.	300.00	= € 21'600.00

Stima dell'abitazione: ..... € **132'250.00**

Si precisa che la suddetta valutazione, pur essendo stata elaborata dall'esperto C.T.U. mediante applicazione di valori unitari alla consistenza, è da intendersi "a corpo e non a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi, dal valore unitario adottato e dalla consistenza in termini di superficie, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche similari, e sono ritenuti congrui.

I valori di stima applicati tengono conto anche dell'area su cui insiste il fabbricato e le parti comuni.





## RIEPILOGO RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEGLI

### APPARTAMENTI E RELATIVE PERTINENZE

Sub. 5, 8 e 12 € 148.200,00

Sub. 6 e 11 € 103.800,00

Sub. 7 e 10 € 132.250,00

Totale stima € 384.250,00

Decurtazione media del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto oltre imprevisi, ed eventuali oneri di manutenzione delle aree cedute all'Amministrazione Comunale, oggi di fatto non ancora consegnate, e tenuto conto del fatto che tutti gli immobili verranno venduti in unico lotto: -20%

€ 384.250,00 x 0.80 = valore di stima ai fini della presente

procedura esecutiva : € 307.400,00

Costi di massima per sanzioni e spese tecniche ecc. (vedere punto 8 della relazione)

Stima di massima dei costi: - € 30.700,00

TOTALE: € 276.700,00

**TOTALE STIMA ARROTONDATA A CORPO: € 276.700,00**





**TERRENI EDIFICABILI**



in COSTIGLIOLE D'ASTI (AT) Frazione Boglietto Strada Canelli appezzamenti di terreno della complessiva superficie catastale di mq 1.559 censito come segue:



**Catasto Terreni Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI**

**Foglio 37 mappale 926** seminativo, cl 1, di mq 40, RD € 0,41, RA € 0,30;

**Foglio 37 mappale 956** seminativo, cl 1, di mq 330, RD € 3,41, RA € 2,47;

**Foglio 37 mappale 957** seminativo, cl 1, di mq 170, RD € 1,76, RA € 1,27;

**Foglio 37 mappale 959** vigneto, cl 1, di mq 280, RD € 4,63, RA € 2,39;

**Foglio 37 mappale 960** vigneto, cl 1, di mq 150, RD € 2,48, RA € 1,28;

**Foglio 37 mappale 963** seminativo, cl 1, di mq 55, RD € 0,57, RA € 0,41;

**Foglio 37 mappale 964** seminativo, cl 1, di mq 58, RD € 0,60, RA € 0,43;

**Foglio 37 mappale 967** prato, cl 1, di mq 3, RD € 0,02, RA € 0,02;

**Foglio 37 mappale 969** vigneto, cl 1, di mq 130, RD € 2,15, RA € 1,11;

**Foglio 37 mappale 974** prato, cl 1, di mq 125, RD € 1,00, RA € 0,68;

**Foglio 37 mappale 1017** vigneto, cl 1, di mq 100, RD € 1,65, RA € 0,85;

**Foglio 37 mappale 1018** vigneto, cl 1, di mq 110, RD € 1,82, RA € 0,94;





**Foglio 37 mappale 1020** vigneto, cl 1, di mq 8, RD € 0,13, RA € 0,07;



Si fa presente che l'aggiudicatario per i **suddetti terreni** dovrà attuare nuovo PECLI con la sottoscrizione di relativa convenzione (vedere **ALLEGATO N.19**) i cui costi non sono oggetto della presente relazione.



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE TERRENI IN COSTIGLIOLE D'ASTI (AT) STRADA CANELLI**



terreni con le caratteristiche di cui al CDU ALLEGATO N.18

dati catastali: Catasto Terreni Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI F.37 N.1017-1018-1020-926-956-957-959-960-963-964-967-969-974

1 sup. comm. terreni:

- valutazione applicando valore medio:

mq 1559

1'559 x € / mq. 55.00 = € 85'745.00

Stima del terreni: ..... € 85'745.00

Decurtazione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto ed imprevisti: - 15% =>

€ 85'745.00 X 0,85 = valore di stima ai fini della presente procedura esecutiva: € 72'883.25

TOTALE: € 72'883.25

**TOTALE STIMA ARROTONDATA A CORPO: € 72'900.00**



Si precisa che la suddetta valutazione, pur essendo stata elaborata dall'esponente C.T.U. mediante applicazione di valori unitari alla consistenza, è da intendersi "a corpo e non a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi stimativi, dal valore unitario adottato e dalla consistenza in termini di superficie, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche simili, e sono ritenuti congrui.



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 attuata un'adeguata procedura competitiva.**

Si precisa ancora che tutte le suddette valutazioni sono da intendersi "a corpo" e non "a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche simili, e sono ritenuti congrui.

Quindi, riepilogando e concludendo,

**per il LOTTO UNICO**

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

unità residenziali con pertinenze: € 276.700,00 +  
terreni edificabili: € 72.900,00 =

**€ 349.600,00**

**(diconsi Euro trecentoquarantanovemilaseicento/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 trovano, senza garanzie per vizi e/o per inosservanza o non**

**rispondenza a norme edilizie e/o urbanistiche, come posseduto dal proprietario e dai suoi danti causa, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti), come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, il tutto come visto e piaciuto, sotto l'osservanza dei citati titoli di provenienza.**

Si ricorda, come già relazionato, che tutti gli adempimenti futuri (costi per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, oneri di legge, ecc., compresi gli eventuali maggiori costi, qui non contemplati, per gli immobili regolari dal punto di vista urbanistico, e tutti i costi per gli adempimenti futuri riguardanti il completamento delle opere di urbanizzazione ed i possibili costi per il danno da inadempimento non conteggiati nella presente perizia), sono tutti a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario 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 demanda, in ogni caso, al Delegato alla vendita ogni opportuno approfondimento, anche in merito ad eventuali agevolazioni fiscali a favore dell'aggiudicatario, prima del trasferimento della proprietà.

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



**DICIASSETTESIMO PUNTO DEL QUESITO DI**

**CONSULENZA TECNICA:**

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

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



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



## **RISPOSTA AL DICIASSETTESIMO PUNTO DEL QUESITO**

### **DI CONSULENZA TECNICA:**

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





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



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



**DICOTTESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA**

**TECNICA:**

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

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

Sono stati reperiti gli attestati di certificazione energetica fascicolati con l'ALLEGATO N.20.

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

Il sottoscritto C.T.U., in ottemperanza alle Ordinanze dell'Ill.mo Sig. G.E del 14-02-2024 e del 09-04-2024, deposita sul PCT la presente relazione di Consulenza Tecnica integrativa in sostituzione alla precedente datata 30 ottobre 2022 e depositata sul PCT in pari data.

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

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

Asti, 23-05-2024

IL SOTTOSCRITTO C.T.U.





**ALLEGATI fascicolati al presente elaborato peritale:**

- 1.1 - comunicazione - RACCOMANDATA AR e PEC sopraluogo
- 1.2 - verbale 08-06-2022 apertura operazioni di Consulenza Tecnica
- 2 - rilievo fotografico
- 3.1 - planimetria di rilievo piano interrato
- 3.2 - planimetria di rilievo piano primo
- 3.3 - planimetria di rilievo piano secondo (sottotetto)
- 4 - elaborazione GIS mappa + foto satellitare
- 5 - estratto di mappa Catasto terreni Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI  
F.37
- 6 - elaborato planimetrico Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE  
D'ASTI F.37 N.1128
- 7.1 - pratica var.catastale Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE  
D'ASTI F.37 N.1128 Sub.5
- 7.2 - pratica var.catastale Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE  
D'ASTI F.37 N.1128 Sub.6
- 7.3 - pratica var.catastale Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE  
D'ASTI F.37 N.1128 Sub.7
- 8 - certificato notarile
- 9.1 - visura Catasto Terreni Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI F.37 N.926
- 9.2 - visura Catasto Terreni Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI F.37 N.956
- 9.3 - visura Catasto Terreni Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI F.37 N.957
- 9.4 - visura Catasto Terreni Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI F.37 N.959



9.5 - visura Catasto Terreni Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI F.37 N.960

9.6 - visura Catasto Terreni Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI F.37 N.963

9.7 - visura Catasto Terreni Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI F.37 N.964

9.8 - visura Catasto Terreni Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI F.37 N.967

9.9 - visura Catasto Terreni Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI F.37 N.969

9.10 - visura Catasto Terreni Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI F.37 N.974

9.11 - visura Catasto Terreni Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI F.37

N.1017

9.12 - visura Catasto Terreni Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI F.37

N.1018

9.13 - visura Catasto Terreni Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI F.37

N.1020

9.14 - visura Catasto Terreni Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI F.37

N.1128

9.15 - visura Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI F.37

N.1128 Sub.5

9.16 - visura Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI F.37

N.1128 Sub.6

9.17 - visura Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI F.37

N.1128 Sub.7

9.18 - visura Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI F.37

N.1128 Sub.8

9.19 - visura Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI F.37



N.1128 Sub.10

9.20 - visura Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI F.37

N.1128 Sub.11

9.21 - visura Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI F.37

N.1128 Sub.12

9.22 - Aggiornamento visura ipotecaria per soggetto

9.23 - Aggiornamento visura ipotecaria per codice fiscale



10.1 - planimetria Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI

F.37 N.1128 Sub.5

10.2 - planimetria Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI

F.37 N.1128 Sub.6

10.3 - planimetria Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI

F.37 N.1128 Sub.7

10.4 - planimetria Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI

F.37 N.1128 Sub.8

10.5 - planimetria Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI

F.37 N.1128 Sub.10

10.6 - planimetria Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI

F.37 N.1128 Sub.11

10.7 - planimetria Catasto Fabbricati Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI

F.37 N.1128 Sub.12



11.1 - successione Xxx deceduto in data 02-01-1988

11.2 - nota di trascrizione scrittura privata autenticata dal Not. Xxx del 05-





07-1990 Rep n. 34830



11.3 - nota di trascrizione scrittura privata autenticata dal Not. Xxx del 17-

07-1990 Rep n. 34957

11.4 - rogito Not Xxx del 23-12-2005 Rep n. 52919-8983

11.5 - rogito Not. Xxx del 14-01-2008 Rep n. 49156-22259

11.6 - rogito Not. Xxx del 17-02-2016 Rep n. 2056-1667

12 - convenzione urbanistica rogito Not. Xxx del 07-02-2002 Rep n.35337-



17914



13 - indagini Comune per cessione fabbricati

14 - indagini Ufficio Registro – indagini contratti di locazione

15 - approvazione progetto piano esecutivo convenzionato libera iniziativa

DCC N.32-2001



16.1 - PdC n.16-09 del 14-07-2009

16.2 - SCIA n.67-2015 prot.7952 del 02-11-2015



16.3 - SCIA n.33-2016 prot.4478 del 09-06-2016



17 - istanza agibilità prot.68 del 04-01-2017 e SCA prot.1085 del 13-02-

2017

18 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

19 - comunicazione obblighi convenzionali

20 - attestato di certificazione energetica fabbricato ad uso abitazione

21 - corrispondenza Avv. Xxx



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



23 - lettera a firma del Responsabile Settore Tecnico Comune di Costigliole





d'Asti, xxx, del 22-11-2023



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

Studio di Consulenza Tecnica  
Geom. Massimiliano FANTINO



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

