

TRIBUNALE DI ASTI

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare N. **103/2024 R.G.**

promossa da:

CREDITORE PROCEDENTE:

Contro

DEBITORI:

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DEL PERITO NOMINATO:

CURLETTO Arch. Gianpaolo

Con studio in Asti, C.so Dante n° 78

e-mail: gianpaolo@studiocurletto.it

Lo scrivente Curletto Arch. Gianpaolo con decreto in data 23 novembre 2025 veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, Dott.ssa Paola Amisano, perito estimatore nella esecuzione immobiliare di cui

alla procedura n° 103/2024 a cui seguiva accettazione in data 25 novembre 2025 con deposito telematico in cancelleria.

Il sottoscritto Arch. Gianpaolo Curletto precisa di essere regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n° 5068 di posizione e di avere lo studio professionale in Asti, C.so Dante n. 78, e-mail: gianpaolo@studiocurletto.it – posta certificata: g.curletto@architettitorinopec.it.

Il Giudice dell'Esecuzione ha fissato udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al 28.05.2026.

Passando alla specifica trattazione degli argomenti in relazione ai singoli quesiti posti il sottoscritto tecnico, nel merito, espone quanto segue:

Il sottoscritto CTU si è impegnato a depositare relazione scritta, completa degli allegati necessari, in ordine ai seguenti quesiti:

I) *prenda contatti con il custode per organizzare il primo accesso all'immobile, che dovrà avvenire prontamente, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo del debitore risultante in atti, con invito a consentire la visita dell'immobile; provveda ad avvertire il GE in caso di impossibilità di accesso;*

Il sottoscritto ha provveduto, a mezzo e-mail in data 03/12/2025, a contattare il custode per informarlo dell'incarico ricevuto e per organizzare le operazioni peritali.

L'inizio delle operazioni è stato fissato (dopo un primo tentativo andato a vuoto in data 12 febbraio 2026) dal custode per il giorno 25 febbraio 2026 alle ore 10,00 in Moasca (AT), Viale San Giuseppe 17. Al sopralluogo era presente il Dott. Mirco Lombardo in qualità di referente dell'Istituto Vendite Giudiziarie custode dell'immobile.

Il sopralluogo ha consentito di accertare la consistenza dei beni pignorati che sono stati fotografati e sono state verificate le misure dei vani.

II) *esamini l'atto di pignoramento e la completezza/regolarità della documentazione ipocatastale / relazione notarile sostitutiva depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente gli atti mancanti o inidonei e l'eventuale non corretta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati presenti in catasto e nei registri immobiliari;*



verifichi continuità trascrizioni, acquisisca atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (es., ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento ecc.); acquisisca ove non depositate le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene; dica se debba sopperire a dimissioni fiscalmente rilevanti e i relativi costi;

Il sottoscritto CTU, in conformità al quesito che precede, ha preliminarmente verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

La stessa documentazione comprende il certificato di ispezione ipotecaria del 18.04.2024

Gli immobili oggetto della esecuzione immobiliare sono esattamente quelli individuati a Catasto Fabbricati del Comune di Moasca (AT), e sono contraddistinti dai seguenti identificativi catastali:

- **CATASTO FABBRICATI** del Comune di Moasca:

- Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 in Via San Giuseppe 17, di vani 4.5 riportato nel NCEU al **Sezione Urbana Foglio 4 Particella 337 sub 5**
- Autorimessa di categoria C/6 2 in Via San Giuseppe 17, consistenza mq 12, riportato nel NCEU al **Sezione Urbana Foglio 4 Particella 337 sub 11**.

Gli immobili risultano intestati in piena proprietà alla signora [REDACTED]

Agli attuali intestatari gli immobili in oggetto sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Gabei Roberto** dell'**11 giugno 2008** repertorio n. **210413/45871** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Asti** in data **23 giugno 2008** al numero di registro generale **6020** e numero di registro particolare **4108**.

Nel ventennio preso in esame gli immobili oggetto di ricerca sono liberi da pesi oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

A seguito degli accertamenti svolti presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO – SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI ASTI, si è proceduto alla ricerca nel

ventennio a ritroso sino al 13 aprile 1997 (decorrenza ventennio dalla trascrizione del pignoramento), sia ai fini del reperimento delle formalità pregiudizievoli che per gli approfondimenti relativi alla “provenienza ventennale”.

Limitatamente ai beni pignorati, sono quindi stati effettuati accertamenti contro la debitrice ed i successivi soggetti qui elencati, quali danti causa nel ventennio:

[REDACTED]

tra il 22 maggio 2018 (data accertamento) ed il 11 giugno 2008 (data acquisto immobili).

[REDACTED]

tra il 23 giugno 2018 (trascrizione vendita) ed il 13 aprile 1997 (data compimento ventennio dalla trascrizione pignoramento).

[REDACTED]

tra il 23 giugno 2018 (trascrizione vendita) ed il 13 aprile 1997 (data compimento ventennio dalla trascrizione pignoramento).

[REDACTED]

tra il 28 febbraio 1998 (data del decesso) ed il 13 aprile 1997 (data compimento ventennio dalla trascrizione pignoramento).

[REDACTED] (trascrizione vendita) ed il 13 aprile 1997 (data compimento ventennio dalla trascrizione pignoramento).

Formalità pregiudizievoli (contro)

Dalle certificazioni e dagli accertamenti quindi svolti dallo scrivente presso gli atti depositati presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Asti, sono quindi



emerse alla data dell'ultimo accertamento le seguenti formalità pregiudizievoli, esposte in ordine cronologico dalla più remota alla più recente.

1. Iscrizione

Reg. Particolare n. 1146 Reg. generale 6021 del 23.06.2008 IPOTECA VOLONTARIA CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] Debitore ipotecario per la Quota di 1/1 sui beni pignorati

A FAVORE CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. Domicilio ipotecario Alessandria C.f. 00060550050 derivante da:

CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO ATTO NOTARILE PUBBLICO Notaio GABEI Roberto – Torino del 11.06.2008 Rep. 210414 Racc. 45872 durata 25 anni per la somma complessiva di € 220.000 a garanzia del capitale di € 110.000

2. Trascrizione

Reg. Particolare n. 2783 Reg. generale 3570 del 13.04.2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] Debitore per la Quota di 1/1 sui beni pignorati

A FAVORE CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. sede ASTI c.f. 00060550050

Relativo a: ATTO GIUDIZIARIO

UNEP presso TRIBUNALE DI ASTI c.f. 80005140050

Repertorio 921 del 15.03.2017

Mappe censuarie e certificati urbanistici

2.4.1) Mappa censuaria del catasto terreni.



Qui di seguito si inserisce l'estratto di mappa recente del fabbricato in oggetto, richiesto dallo scrivente con mappa limitrofa per un più agevole inquadramento nella località.

Il fabbricato condominiale è entro stante il mappale costituito dalla particella 337.



.....
Estratto di mappa del Catasto Terreni Moasca Fig. 4 mappale 337 – scala adattata per l'inserimento



.....
Catasto Terreni. Stralcio ingrandito della mappa digitale di Moasca. In rosso la localizzazione del Condominio "Genzianella" in cui ricadono gli immobili pignorati

Catasto Fabbricati

Gli immobili sono ambedue censiti al catasto fabbricati del Comune di Moasca.

La porzione abitativa del lotto è censita al Fg. 4 n. 337 sub. 5, quale A/2 di classe 1 di vani 4,5, con rendita di € 155,71 e superficie catastale di mq. 88; il garage è censito al Fg. 4 n 337 sub 11 cat. C6 Classe U Consistenza 12 mq Rendita € 24.79 superficie catastale mq 14.

Procedendo a ritroso nella cronologia storica, per quanto attiene alla descrizione ed al classamento, si fa presente che l'attuale descrizione deriva da attività di variazione catastale DOCFA prot. AT0046078 del 05.10.2018 in atti dal 09.10.2018, per "diversa distribuzione degli spazi interni" redatta dall'Ing. Marco Casetta.

Gli immobili infra elencati (e come nel seguito descritti) sono ricompresi nella presente procedura per intero.

.....
III) provveda, nel suo elaborato a:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1-4) *identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, **confini e dati catastali**; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, specificando se il pignoramento riguardi **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) a tal fine provvederà a acquisire:*

- *certificato di stato civile del/gli esecutato/i e:*

- *qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;*

*qualora risulti pignorata la sola quota di **un mezzo di un immobile in comunione legale** dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;*

I beni oggetto di pignoramento risultano così definiti:

Unità immobiliari site nel Comune di Moasca in Viale San Giovanni, 17 identificate al Catasto Fabbricati al foglio 4 mappali n. 337

sub 5 cat. A2 Classe 1 Consistenza vani 4.5 Rendita € 155.71 superficie catastale mq 88

sub 11 cat. C6 Classe U Consistenza 12 mq Rendita € 24.79 superficie catastale mq 14

Confini catastali:

Si riportano in seguito i confini catastali del lotto immobiliare, costituito dalla piena proprietà di porzioni di fabbricato condominiali, posti alle coerenze:

- al piano primo di viale San Giovanni, 17, dell'interno 4 censito all'unità sub. 4 del mappale 337, vano scala condominiale ed area esterna condominiale su tre lati;

- al piano interrato:

per l'accessorio a cantina n. 3, graffato all'appartamento, la cantina n. 2, area condominiale esterna, la cantina n. 4, il corridoio comune di distribuzione delle cantine;

per il box-autorimessa n. 3 (sub. 11), area comune di manovra, autorimessa n. 4, terrapieno condominiale, autorimessa interno 2.

La debitrice risulta coniugata in data 18 settembre 2004, in regime di separazione dei beni e il bene oggetto di pignoramento risulta intestato a lei per intero.

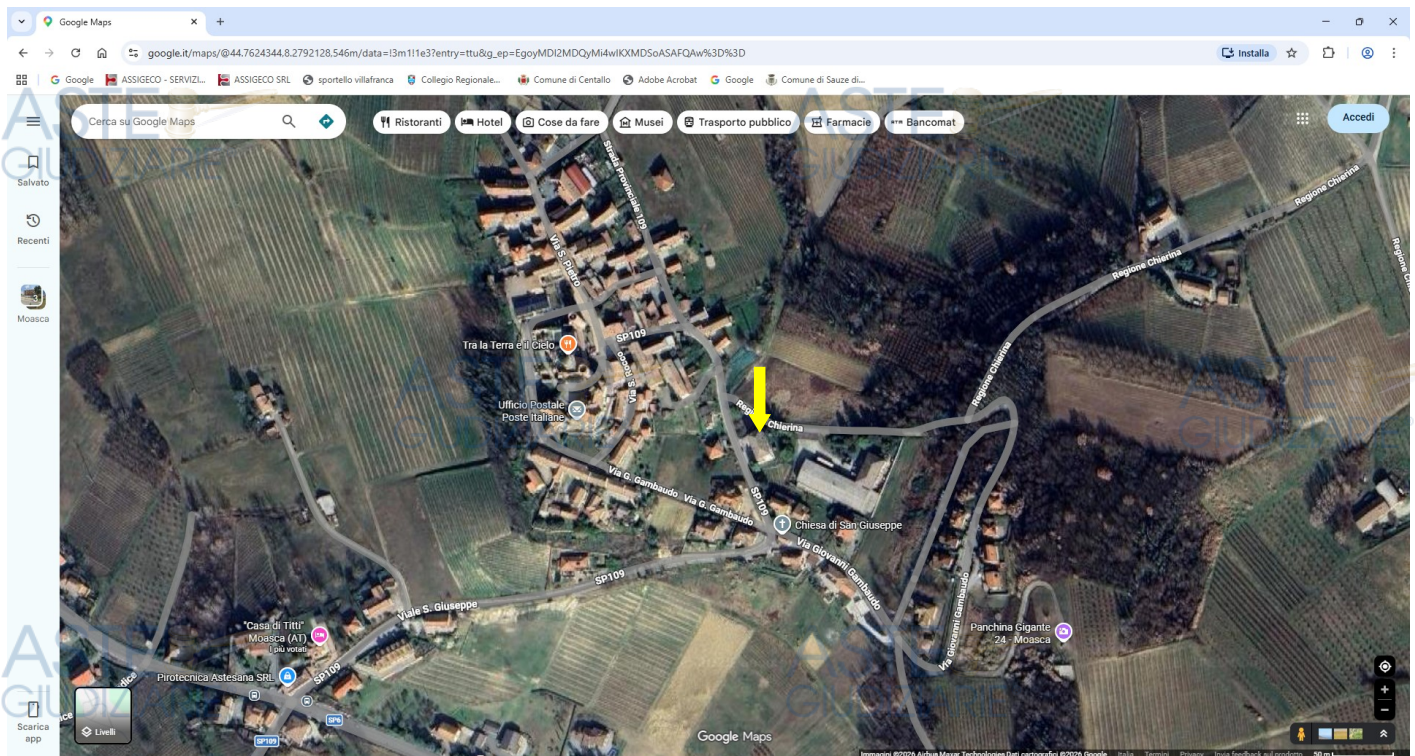
1.5) verificare la corrispondenza/non **corrispondenza** delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

Il sottoscritto ha provveduto alle verifiche dell'atto di pignoramento, non rinvenendo alcuna difformità.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

- a) fornire una breve **descrizione complessiva** e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;
- b) descrivere brevemente la **posizione** del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;
- c) acquisire **CDU**, copia dell'attestazione di prestazione energetica (**APE**) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;
- d) acquisire copia del **certificato di idoneità statica** ove presente;
- e) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di **impianti** all'interno degli edifici ove presente;
- f) corredare la stima di un adeguato numero di **fotografie** dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli eseguiti.

Si propone di seguito la localizzazione da foto satellitare (fonte Google) del Condominio "Genzianella" a cui appartengono le porzioni immobiliari componenti il lotto, evidenziato con freccia in giallo. Come si vedrà l'immobile è posto nell'immediato coronamento del centro storico comunale, che circonda le strutture dell'antico castello.



Il fabbricato cui fanno parte gli immobili registra una età maggiore di 40 anni; l'abitabilità risale infatti all'ottobre 1978.

La struttura portante è in cemento armato.

La copertura è struttura lignea con tegole marsigliesi.

L'area esterna di proprietà condominiale è poco recintata, caratterizzata da ampio accesso carrabile sia sul viale San Giovanni che sulla latitante strada Comunale Bricco o di Regione Chiarina, dal quale si accede alle autorimesse interrato.

Le finiture esterne sono in mattone paramano tipico del periodo, a toni forti di colorazione, alternato a campi tinteggiato in vernice non traspirante.

Ringhiere, inferriate di natura economica ed incomplete; sul confine con il mappale 349. Sono semplicemente risolte da paletti in ferro con rete plastificata a maglie su muretto in cls.

Le pavimentazioni esterne sono in marmette in graniglia quelle a protezione del lastrico soprastante i locali autorimessa ed in autobloccante l'area esterna di manovra di accesso alla predetta rimessa; si segnala che sui fronti sud ed est, verso l'area verde principale, sono ancora mancanti i marciapiedi perimetrali.

Le finiture risentono di una gestione "familiare" che ne accompagnò la realizzazione, priva quindi di presidi e delimitazioni, evidenziandone la natura di condominio appartenente ad una realtà di paese; situazione purtroppo ormai

anacronistica con gli attuali problemi di sicurezza. L'accesso pedonale al vano scala è risolto con portoncino in alluminio anodizzato e vetro antisfondamento, ma l'area di manovra interrata condominiale è priva di portone di chiusura.

Caratteristiche interne – porzione abitativa

Le finiture interne sono di media qualità, perché parzialmente interessate da interventi di manutenzione straordinaria nel 2004, come risulta dal deposito di istanza di autorizzazione edilizia.

Pareti interne finite a stabilitura di calce idraulica, tinteggiate a spatolato, soffitti semplicemente decorati con tinta lavabile.

Pavimentazione e rivestimenti in gres porcellanato.

Battiscopa risolti in mattonelle di gres della stessa tipologia della pavimentazione.

Portoncino di ingresso in tamburato coevo alla costruzione.

Serramenti esterni in larice d'America e vetro singolo.

Serramenti interni: in tamburato con specchiature in vetro stampato.

L'impianto elettrico interno del lotto è prevalentemente sottotraccia, fatto salvo per i locali cantina e la autorimessa, dove è inguainato in tubazioni a vista.

La parte abitativa è dotata di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda autonomo, con caldaia alimentata a gas metano, posizionata sul balcone ad est.

Il raffrescamento della camera da letto è risolto con condizionatore a singola unità interna a soffitto e unità esterna - scambiatore a parete.



3. STATO OCCUPATIVO

referire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando presso l'Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Il sottoscritto nel corso del sopralluogo ha potuto appurare che l'occupante dell'unità immobiliare è la proprietaria della stessa.

4. PROVENIENZA

- a) indicare gli estremi dell'atto di provenienza (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);*
- b) in caso di acquisto a titolo ereditario evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;*
- b) indicare tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio*

Provenienza ventennale:

Ambedue i cespiti hanno identica storia per quanto attiene l'intestazione catastale.

L'attuale intestazione risulta a capo della debitrice [REDACTED] per la piena proprietà di 1/1 in separazione dei beni, in seguito all'acquisto fattone con Rogito Roberto Gabei rep. 210413/45871 del 11.06.2008, dai coniugi [REDACTED];

trascritto ad Asti ai nn. 6020/4108.

La titolarità a capo dei predetti danti causa sigg. [REDACTED]

[REDACTED] esaurisce il ventennio a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (sino al 17.04.1997).

Provenienza ultraventennale Catasto fabbricati

La provenienza ultraventennale è costituita dalla vendita che il sig. [REDACTED] fece a favore dei predetti sigg. [REDACTED] per la nuda proprietà, costituendosi contemporaneamente usufrutto vitalizio e relativo diritto di accrescimento, a favore dei sigg. [REDACTED]; questo con rogito Rogito Marco Camusso rep. 13568 raccolta 4557 del 19.04.1980, trascritto in Asti ai nn.



3590/2803 in data 08.05.1980.

L'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà in ultimo con la morte del sig. [REDACTED] deceduto in data 14.05.2005.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1) verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, **vincoli o oneri** anche di natura condominiale gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
- regime patrimoniale, convenzioni matrimoniali (es. fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi; verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

5.2) verificare l'esistenza di formalità, **vincoli e oneri**, precedenti e successivi al pignoramento, che **saranno cancellati** all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte ex novo dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

- iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio; verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

5.3) verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;

Il sottoscritto al fine di verificare il quesito che precede, ha provveduto ad inoltrare richiesta alla Cancelleria del Tribunale di Asti con Pec in data 27.04.2026 ed ha rinvenuto i seguenti certificati:

- certificato della Sezione Civile della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 28.04.2026 in cui il funzionario addetto sig. Alberto Roggero certifica la procedura esecutiva immobiliare n 103/2024 di cui trattasi (allegato alla presente)

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:

- sui millesimi dell'unità,
- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
- sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),
- sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,
- su eventuali problematiche strutturali, acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

Le spese condominiali ad oggi non pagate, di cui abbiamo avuto comunicazione verbale da parte dell'amministratore geom. Omar Duretto con studio in Canelli Via I Maggio, 30, ammontano ad € 1885,00 così composte: quanto ad € 749,62 quale debito delle precedenti gestioni; quanto ad € 1335,38 quale preventivo di gestione dell'anno corrente.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e

vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004;

b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;

• in caso di opere abusive verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva e il ripristino;

• in caso di presenza di istanze di condono indicare 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;

• ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

L' accertamento della conformità urbanistica di un bene immobile è importante per evitare contestazioni da parte del futuro acquirente ed è indispensabile per legittimarlo dal punto di vista urbanistico ed a tutela e salvaguardia del pubblico

interesse. Per questo fanno fede i progetti depositati presso la pubblica amministrazione e da questa approvati.

Il sottoscritto ha provveduto alle ricerche urbanistiche presso gli uffici del settore del Comune di Moasca competente, con richiesta presentata in data 2.03.2026 protocollo 686/2025.

Il fabbricato condominiale cui appartengono gli immobili pignorati è stato realizzato su terreno nudo in forza di **Licenza di costruzione n. 3 del 7 marzo 1975**, rilasciata al sig. Bussi Giovanni.

Con **provvedimento del Sindaco di Moasca del 26.10.1976**, la predetta Licenza, per il quale venne dato inizio dei lavori in data 3 marzo 1976, veniva **volturata** al sig. SCAGLIOLA Ferdinando, quale dante causa nell'atto di provenienza ultraventennale.

In data **31 ottobre 1978 venne rilasciata Autorizzazione di Abitabilità** od uso, a fronte del rilascio del collaudo delle opere strutturali e del sopralluogo dell'Ufficiale sanitario del 30.09.1978.

Successivamente a tale data, a fronte di dettagliata istanza di accesso agli atti formulata dallo scrivente, l'Ufficio tecnico comunale ha reperito altresì **Istanza di autorizzazione edilizia al prot. 69 del 13 gennaio 2004** per interventi di manutenzione straordinaria. La istanza non ha avuto seguito sia perché la norma vigente di fatto aveva già abolito l'istituto dell'autorizzazione edilizia, sostituendola con la DIA o con il Permesso a costruire; inoltre non risulta presentato alcune elaborato tecnico descrittivo delle opere interne, elaborato già necessario con l'ex art. 26 della L. 47/85.

Esaminati gli elaborati allegati al progetto originario si sono tuttavia rilevate difformità:

- esterne per modifiche di facciata di natura condominiale (es. finestra non realizzata in soggiorno - a tutti i livelli); interne al piano interrato per diversa distribuzione interna del piano cantine e delle stesse autorimesse, dell'area condominiale di manovra, salvo migliore dettaglio;
- interne all'alloggio per le modifiche intervenute alla tramezzatura, per il quale la proprietà non ha curato l'ottenimento di un provvedimento amministrativo edilizio valido, piccoli spostamenti da segnalarsi anche nell'edificazione

Sanabilità delle difformità riscontrate ed ipotesi di sanatoria.

Alla luce delle difformità accertate, con l'Ufficio Tecnico si sono individuati due percorsi a sanatoria:

- A) per la diversa distribuzione interna, sarà da sanare attraverso una singola pratica CILA a cura dell'aggiudicatario, del costo di sanatoria di € 1000, oltre ad oneri tecnico professionali e diritti di presentazione: indubbiamente tale attività è riconducibile agli ex proprietari dell'unità;
- B) il secondo che dovrà essere di natura condominiale e che potrà trovare stimolo dall'attività dell'aggiudicatario, dovrà passare inevitabilmente attraverso un incarico del Condominio Genzianella, che sia di natura ricognitiva su tutto il complesso, allo scopo anche di accertare l'assenza di incrementi volumetrici significativi su tutto il complesso. Il rilascio dell'agibilità non costituisce per l'ufficio tecnico un provvedimento "a sanatoria", pure in un momento storico molto più favorevole: si segnala infatti che, in sede di rilascio agibilità non venne disposto sopralluogo dell'ufficio tecnico.

Sulla base dell'esperienza di altre situazioni simili che si stanno verificando in altri comuni, viene da dire che l'ostacolo più grande sarà quello di convincere gli altri condomini a procedere con la sanatoria globale, mentre i costi potrebbero essere relativamente limitati per la singola unità: il condominio è composto da 8 unità abitative.

Costi ipotizzabili di sanatoria (ove economicamente praticabile)

Ciò detto, le difformità potranno quindi essere regolarizzate, attraverso procedura di sanatoria da attivarsi nei 120 giorni (comma 6 art. 40 L.28 febbraio 1985 n. 47) dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria (comma 5 art. T.U. Edilizia D.P.R. 6 giugno 2001), sulla base del percorso ipotizzato dallo scrivente con l'ufficio tecnico comunale; è evidente che qualora il Condominio si rifiuti di procedere, l'aggiudicatario dovrà effettuarla autonomamente sia per le modifiche interne dell'alloggio che per differente realizzazione della cantina e dell'autorimessa , attraverso elaborati ricognitivi sui beni aggiudicati.

Sarà a questo punto l'ufficio tecnico che attiverà la rimanente parte del Condominio per propria iniziativa, tenuto conto che fortunatamente non vi è alcuna rilevanza

penale, non fosse altro per l'epoca trascorsa dall'abuso.

I costi di sanatoria pertinenti gli immobili pignorati, comprese spese professionali, vengono indicati in circa 3.000 - 3500 €, ipotizzando che il costo della pratica a sanatoria condominiale possa essere ripartita per millesimi su un ipotetico costo globale di € 10-12 mila.

Alla luce delle considerazioni di cui infra, in sede di stima, verrà applicato quindi il relativo deprezzamento secondo un importo ritenuto certo indicativo ma non esaustivo, per le finalità estimative che si prefigge.

8. CONSISTENZA

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

Superfici lorde e nette

PIANO PRIMO – ABITAZIONE

della Superficie lorda di circa 75,90 mq. composto dai seguenti locali con le seguenti superfici approssimate:

1) ingresso-tinello-cottura

della s.u. di 22,70 mq.

2) ripostiglio

della s.u. di 1,44 mq.

3) camera

della s.u. di 14,85 mq.

4) disimpegno notte

della s.u. di 2,85 mq.

5) bagno

della s.u. di 4,85 mq.

6) soggiorno

della s.u. di 17,75 mq.

- balcone lineare ad est

della s.l. di 8,30 mq.

- balcone angolare nord-ovest

della s.l. di 12,30 mq.

PIANO INTERRATO - CANTINA

- cantina della s.l. di 11,80 mq.

PIANO INTERRATO

- BOX- AUTORIMESSA della s.l. di 13,30 mq

9. STIMA

- a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;
- b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
 - decurtazioni relative a:
 - spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,
 - bonifiche da eventuali rifiuti,
 - stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),
 - eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.
 - vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,
- c) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato
- d) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

Per procedere nella determinazione del valore degli immobili pignorati è utile richiamare alcuni principi generali.

Il sottoscritto, al fine di individuare il prezzo di mercato più consono si avvale delle informazioni che desume dalle seguenti fonti informative:

“Comparabilitalia” che fornisce una banca dati delle transazioni immobiliari avvenute nei cinque anni precedenti, suddivise per destinazione catastale.

1. Definizione di “Valore di Mercato”

Il Capitolo 3 del Codice delle Valutazioni Immobiliari al paragrafo 2.2 e seguenti riferisce che, in base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per valore di mercato «*si intende l'importo stimato al quale*

l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

La definizione comunitaria di valore di mercato implica essenzialmente che:

- la commercializzazione dell'immobile sia promossa per un tempo sufficientemente lungo nell'ambito di un mercato aperto al fine di consentire, al più ampio numero possibile di potenziali acquirenti, di conoscere la disponibilità su mercato. La durata di questa fase di marketing è correlata, ovviamente, al tipo di immobile e alle dinamiche del mercato di riferimento;
- il compratore e il venditore siano motivati da un interesse di massimizzazione delle proprie risorse finanziarie, siano ben informati su tutti gli aspetti della transazione (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;

2. Definizione di "Segmento di Mercato"

Il Capitolo 2, paragrafo 1.2, 1.3 e 1.4 definisce che "Il segmento di mercato immobiliare costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare.

L'individuazione delle caratteristiche dei mercati e del segmento di mercato sono necessarie ai fini della parametrizzazione del mercato, della stima immobiliare, dell'identificazione della sostenibilità del valore nel lungo termine e dell'elaborazione di analisi e statistiche immobiliari.

Il processo di segmentazione consiste nella suddivisione del mercato immobiliare in segmenti i cui parametri, costituiti da elementi di carattere fisico, economico, ambientale, sociale, contrattuale (incluse le variabili funzionali all'analisi dei rischi interdipendenti dai fattori ESG: Environmental, Social and Governance), identificano gli immobili con caratteristiche comuni, i quali all'esterno distinguono i segmenti gli uni dagli altri.

Il segmento di mercato immobiliare è una porzione del mercato composta da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili. Ai fini della valutazione economico-estimativa, esso viene definito attraverso parametri specifici: localizzazione, tipo di contratto, destinazione d'uso, tipologia immobiliare ed edilizia, dimensione, caratteristiche della domanda e dell'offerta, forma di mercato, livello dei prezzi e rischi legati ai fattori ESG (ambientali,

sociali e di governance).

I parametri devono essere misurati e tradotti in indicatori economico-estimativi. Due o più immobili appartengono allo stesso segmento se presentano gli stessi valori di tali indicatori (ad esempio, rapporti mercantili, rapporti di permuta, variazioni dei prezzi). La stima si fonda quindi sull'omogeneità dei dati per garantire confronti attendibili.

Il segmento di mercato, fondamentale nella valutazione immobiliare, si riferisce sia all'immobile oggetto della stima che agli immobili comparabili utilizzati come riferimento. L'identificazione del segmento è una fase preliminare essenziale in tutti i procedimenti valutativi, poiché consente di collocare correttamente l'immobile nel contesto del mercato.

La segmentazione si basa su fattori endogeni (caratteristiche fisiche, comportamenti di mercato) ed esogeni (localizzazione, rischio ambientale, efficienza energetica, fattori ESG). Un'indagine preliminare accurata è necessaria per determinare il segmento di mercato corretto.

3. Definizione "livello del prezzo di mercato"

Il livello del prezzo di mercato è rappresentato indicativamente dal livello medio di spesa necessario per poter accedere al segmento di mercato. Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento.

"Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari 2025, Cap. 5, par. 4.2).

Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale) e viene determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Talvolta possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section). (Fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edizione 2025), Cap. 2, par. 2.2.9)

4. Scelta dei Comparabili e Calcolo del Prezzo Medio

Con la seguente elaborazione si intende estrarre il livello del Prezzo Medio utilizzando come indicatori economico-estimativi il prezzo, il mese della compravendita, la localizzazione, la destinazione d'uso, la categoria catastale, la dimensione, il numero di beni venduti e le rispettive categorie catastali, le

caratteristiche della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello dei prezzi, il tipo di contratto e la Tipologia edilizia.

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 09/2019 al prezzo di 90.000,00 €, ubicato nel comune di Moasca (AT), VIA GIOVANNI GAMBAUDO 1, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 5 mapp. 160 sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 101,71 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2019 al prezzo di 122.000,00 €, ubicato nel comune di Moasca (AT), VIA GIOVANNI GAMBAUDO 8, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 3 mapp. 370 sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 173,18 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 01/2020 al prezzo di 120.000,00 €, ubicato nel comune di Moasca (AT), REGIONE ANNUNZIATA 6, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 3 mapp. 355 sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 128,65 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D) Immobile in categoria catastale C02 compravenduto nel 06/2021 al prezzo di 101.000,00 €, ubicato nel comune di Moasca (AT), VIALE SAN GIUSEPPE 17, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 4 mapp. 337 sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 126,80 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998); stesso condominio della presente perizia

E) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 11/2022 al prezzo di 70.000,00 €, ubicato nel comune di Moasca (AT), VIALE S. GIUSEPPE 17, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 4 mapp. 337 sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 96,10 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998); stesso condominio della presente perizia



Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E
Data DAT0	09/2019	02/2019	01/2020	06/2021	11/2022
Prezzo PRZ (€)0	90.000,00	122.000,00	120.000,00	101.000,00	70.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)0	101,71	173,18	128,65	126,80	96,10

pMED (€/mq)0	884,87	704,47	932,76	796,53	728,41
--------------	--------	--------	--------	--------	--------

Prezzo MED = $\Sigma P_i / \Sigma S_i = 802,95 \text{ €/mq}$
arrotondato in
800 €/mq

Al fine di individuare il prezzo di mercato più consono lo scrivente dispone la tabella delle superfici ragguagliate alla destinazione d'uso per determinare la superficie complessiva del lotto oggetto di valutazione e nello specifico:

Tipologia	Piano	Superficie reale	Rapporti Mercantili	Superficie commerciale
Cantina	Interrato	Mq. 12,00	0,25	Mq. 3,00
Autorimessa	Interrato	Mq. 15,00	0,50	Mq. 7,50
Abitazione	Primo	Mq. 79,00	1,00	Mq. 79,00
Balconi	Primo	Mq. 20,00	0,30	Mq. 6,00
Totale		Mq. 126,00		Mq. 95,50

La determinazione del valore complessivo sarà dunque la seguente:

$$mq \ 95.50 \times 800 \text{ €/mq} = \text{€ } 76.400,00$$

Infine, al valore di mercato pari a € 76.400,00, verrà disposta una minus valenza pari ad € 3.500 (sanatoria urbanistica e spese condominiali), ottenendo la somma arrotondata per difetto a € 72.900,00 €.

Le spese condominiali ad oggi non pagate, di cui abbiamo avuto comunicazione verbale da parte dell'amministratore geom. Omar Dureto con studio in Canelli Via I° Maggio, 30, ammontano ad € 1885,00 così composte: quanto ad € 749,62 quali debito della precedente gestione; quanto ad € 1335,38 quale preventivo di gestione dell'anno corrente. Le medesime saranno da decurtare dalla valutazione dell'immobile per cui la valutazione finale sarà la seguente:

$$\text{€ } 72.900,00 - \text{€ } 1.885,00 = 71.105,00 \text{ arrotondato ad } \text{€ } \underline{\underline{70.000,00}}$$

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;

Il sottoscritto ha verificato l'inesistenza di contratti di locazione.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

- a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;*
b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;
c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato; che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti.

Con riferimento al quesito che precede il sottoscritto CTU precisa che i beni immobili risultano essere pignorati per intero e non risulta possibile la vendita in lotti separati.

CONCLUSIONI

Per quanto sia ulteriormente necessario ed utile il sottoscritto CTU resta a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione.

Alla presente il sottoscritto allega le visure a suo tempo effettuate con le nuove planimetrie che identificano gli immobili oltre alla documentazione fotografica con gli allegati richiamati nel testo della perizia.

Il sottoscritto CTU, in conformità all'art. 569 c.p.c., ha adempiuto all'obbligo di trasmettere al creditore procedente, ai debitori, la presente relazione di perizia ed i relativi allegati.

Il sottoscritto consulente tecnico avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n° 24 pagine con n. 14 allegati che ne costituiscono parte integrante.



Quanto sopra esposto a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Con premurosa osservanza.

Asti, 28.04.2026

Il C.T.U.

Curletto arch. Gianpaolo

Elenco allegati:

1 – Certificato Cancelleria Tribunale di Asti procedure concorsuali

2 – Visura storica

3 – Planimetria catastale

4 – Certificato di collaudo condominio

5 – Certificato di abitabilità

6 – Planimetria permesso urbanistico – Tavola 1

7 – Pianta garage permesso urbanistico - Tavola 2

8 – Pianta piano 1 e 2 permesso urbanistico – Tavola 4

9 – Prospetto laterale – Tavola 6

10 – Sezione – Tavola 7

11 – Documentazione fotografica

12 – Estratto comparabilità

14 – Istanza di liquidazione compenso

