



**TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 113/2024 R.G.E

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	creditore procedente
Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	debitori esegutati
Avv. ///	

GIUDICE ESECUZIONE: Dott. Gian Andrea MORBELLI
C.T.U: Arch. Alessandra BODDA

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7
14100 Asti
Tel. 014123 1841
architetto bodda@gmail.com

RELAZIONE TECNICA DI STIMA





INDICE



PERIZIA DI STIMA (pag.1-71)

1. PREMESSA	pag. 2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI	pag. 2
3. ELENCO QUESITI	pag. 4
PREMESSA CONTROLLI DOCUMENTALI.....	pag. 5
ELENCO ELABORATI.....	pag. 8
QUESITO 1.....	pag. 10
QUESITO 2.....	pag. 28
QUESITO 3.....	pag. 31
QUESITO 4.....	pag. 33
QUESITO 5.....	pag. 34
QUESITO 6.....	pag. 38
QUESITO 7.....	pag. 43
QUESITO 8.....	pag. 43
QUESITO 9.....	pag. 49
QUESITO 10.....	pag. 51
QUESITO 10a.....	pag. 70
QUESITO 10b.....	pag. 70

ALLEGATI (pag.1-155)



1. PREMESSA

Convocata dal Presidente Giudice dell'Esecuzione per il conferimento di incarico riguardante la relazione tecnica di stima, la sottoscritta arch. Alessandra Bodda, nata ad Asti il 16/03/1977, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Asti al n. 395, con studio in Asti, piazza Vittorio Veneto n. 7, il giorno 10/09/2025 inviava comunicazione di accettazione incarico per il giuramento di rito, in seguito alla nomina dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. Morbelli Gian Andrea del 05/09/2025.

Informata della natura delle indagini, la sottoscritta accettava l'incarico e gli venivano posti i quesiti esplicitati al *Punto 3*).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 21/09/25 veniva dato inizio alle operazioni peritali, con l'invio di PEC all'avvocato incaricato.

In data 21/09/25 veniva inviata all'Agenzia delle Entrate la richiesta di verifica esistenza contratti di locazione.

In data 21/09/25 venivano richiesti i certificati di residenza dei debitori eseguiti.

In data 22/09/25 veniva inviata al Comune di Montegrosso d'Asti la domanda di accesso agli atti per la consultazione dei precedenti edilizi.

In data 24/09/25 veniva inviata comunicazione con raccomandata AR ai debitori eseguiti della data del sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, invitando a consentire l'accesso ai beni e ad essere presente al sopralluogo.

In data 26/09/25 la sottoscritta reperiva presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio le necessarie visure, mappe e planimetrie.

In data 26/09/25 venivano eseguite le ispezioni ipotecarie di aggiornamento presso gli archivi informatizzati dell'*Agenzia del Territorio di Asti Conservatoria dei Registri Immobiliari*.

In data 27/09/25 venivano richiesti i certificati di residenza ed estratto atto di matrimonio.

In data 27/09/25 venivano richiesti gli atti di compravendita al Notaio Rogante.

In data 07/10/25 veniva eseguito il sopralluogo presso il compendio pignorato.

In data 09/10/25 venivano richiesti i dati condominiali all'Amministratore di Condominio.

In data 09/10/25 veniva richiesta verifica sulle successioni aventi per oggetto i beni oggetto di procedura.

In data 10/10/25 si ricevevano dal Comune di Montegrosso d'Asti i precedenti edilizi sull'immobile e la

normativa locale, richiesti per verificare mediante l'esame della documentazione (Piano Regolatore Generale Comunale, Norme Tecniche di Attuazione e relativa cartografia) la conformità alle autorizzazioni.

In data 21/10/25 venivano discusse con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico le specifiche per la sanatoria dell'immobile.

In data 07/11/2025 venivano ricercate le quotazioni dei valori immobiliari per i beni in oggetto.

In data 09/12/2025 è stato ricevuto l'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune competente.

Nella stessa data, 09/12/2025, sono stati sollecitati all'Amministratore condominiale i dati richiesti relativi al condominio.

In data 11/12/25 venivano richiesti al Tribunale di Asti informazioni circa l'eventuale presenza di cause pendenti.

In data 11/12/25 pervenivano i dati condominiali richiesti all'Amministratore.

In data 12/12/2025 sono state richieste alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti le informazioni relative alle spese per le operazioni di cancellazione delle formalità connesse al trasferimento.

In data 13/12/25 venivano richieste all'Amministratore di condominio ulteriori informazioni circa le parti comuni condominiali e gli impianti.

In data 14/12/25 venivano eseguiti gli aggiornamenti delle visure catastali e delle ispezioni ipotecarie prima della consegna dell'elaborato peritale.

In data 15/12/2025 è pervenuto il riscontro dell'Agenzia delle Entrate in merito alle spese di cancellazione.

Al termine delle operazioni descritte, eseguiti gli opportuni rilievi ed espletate le procedure tecniche amministrative, la scrivente C.T.U. si poneva in condizioni di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

3. QUESITI DELL'INCARICO

Come da nomina pervenuta, si riportano a seguire gli specifici quesiti dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, fatti salvi gli ulteriori adempimenti di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.:

1. **Identifichi** i beni pignorati indicando ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;
2. **Indichi** i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;
3. **Descriva** i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;
4. **Indichi** – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato – lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis, comma 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;
5. **Indichi** l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., **specificando** – per quelli che saranno cancellati – se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, **specifichi** che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, e fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;
6. **Verifichi** le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
7. **Indichi** le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso.
8. **verifichi** la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7;
9. **dica** se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;
10. **determini** il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;
 - 10 a) **chiarisca** se i beni sono vendibili in uno o più lotti;
 - 10 b) **dica**, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).

PREMESSA

*“L'esperto, prima di ogni attività, **controlli la completezza dei documenti di cui all'articolo 567**, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei”.*

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all' **art. 567 2° comma**, mediante **l'esame del Certificato Notarile del 09/07/2024** Notaio Xxxxxx, fornito nella documentazione depositata su PCT e delle visure ed ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate dalla scrivente.

La sottoscritta ha provveduto in particolare, con richiesta di nuove Ispezioni Ipotecarie presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Asti, a verificare eventuali variazioni rispetto alla data del Certificato Notarile del 09/07/2024 Notaio Xxxxxx, fornito dagli Avvocati incaricati.

Trascrizioni ed iscrizioni

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate con ispezione ipotecaria del 26/09/25 e successivo aggiornamento finale del 13/12/2025 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli nel ventennio preso in esame:

A carico della Sig. ra Xxxxx xxxxxx xxxxxxx:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/03/2010 - Registro Particolare 1564 Registro Generale 2434
Pubblico ufficiale XXXXXXXX XXXX XXXX Repertorio 84919/8516 del 05/03/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MONTEGROSSO D'ASTI (AT)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2010 - Registro Particolare 622 Registro Generale 2435
Pubblico ufficiale XXXXXXXX XXXX XXXX Repertorio 84920/8517 del 05/03/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MONTEGROSSO D'ASTI (AT)
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/2024 - Registro Particolare 4407 Registro Generale

5677

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 2634 del 31/05/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MONTEGROSSO D'ASTI (AT)

A carico del Sig. XXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXX

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/03/2010 - Registro Particolare 1564 Registro Generale 2434

Pubblico ufficiale XXXXXXXXX XXXX XXXX Repertorio 84919/8516 del 05/03/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTEGROSSO D'ASTI (AT)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2010 - Registro Particolare 622 Registro Generale 2435

Pubblico ufficiale XXXXXXXXX XXXX XXXX Repertorio 84920/8517 del 05/03/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in MONTEGROSSO D'ASTI (AT)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/2024 - Registro Particolare 4407 Registro Generale 5677

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 2634 del 31/05/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MONTEGROSSO D'ASTI (AT)

Atti di provenienza riportati integralmente all'Allegato "B"

Di seguito vengono elencati gli estremi degli atti di provenienza e degli atti pubblici reperiti per il compendio immobiliare oggetto di indagine, comprendendo sia l'ultimo atto con il quale i debitori hanno acquistato i beni, sia i precedenti titoli di provenienza, risalendo fino al ventennio come richiesto.

Per il foglio 13 particella 837 sub.7+12 NCEU Comune di Montegrosso d'Asti (AT)

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 12/03/1985



Rep. 8561 Raccolta 4556

Rogante Notaio Dott. XXXXXXXX XXXXXX

Sede Asti

Debitamente registrato e trascritto ad Asti il 29 Marzo 1985 ai numeri 2553/2054.



- ATTO DI COMPRAVENDITA del 31/03/2008

Rep. 83814 Raccolta 7703

Rogante Notaio Dott. XXXXXXXX XXXXXX

Sede Asti

Debitamente registrato e trascritto ad Asti il 9 Aprile 2008 ai numeri 3331/2281.



- ATTO DI COMPRAVENDITA del 05/03/2010

Rep. 84919 Raccolta 8516

Rogante Notaio Dott. XXXXXXXX XXXXXX

Sede Asti

Debitamente registrato e trascritto ad Asti il 12 Marzo 2010 ai numeri 2434/1564.



Informazioni su certificato destinazione urbanistica, omissioni fiscalmente rilevanti, mappe censuarie



- Dopo aver consultato le planimetrie di PRGC e le relative Norme Tecniche di Attuazione, riportate all'Allegato 3, ai fini di un controllo completo dei possibili vincoli insistenti sul lotto sul quale si collocano le unità immobiliari oggetto di esecuzione, è stato richiesto agli Uffici comunali il Certificato di Destinazione Urbanistica, anch'esso allegato al medesimo Allegato 3.
- Si è verificata la serie continua delle trascrizioni ex art. 2650 C.C. da cui non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.
- È stato eseguito un controllo degli estratti di mappa e delle visure catastali dei beni oggetto di indagine, per verificare le consistenze, i passaggi di proprietà e la rispondenza allo stato di fatto della situazione catastale.
- Sono state richieste visure aggiornate, storiche e per immobile, nonché le planimetrie e gli estratti di mappa.



La documentazione di cui sopra viene riportata agli *Allegati 4 (Estratto di mappa) – Allegato 5 (Planimetrie catastali) – Allegato "C" (Visure)*.



Documenti acquisiti o prodotti dalla C.T.U

Si riporta una tabella riassuntiva di tutti i documenti acquisiti o prodotti:

Allegato 1	Localizzazione dei beni
Allegato 2	Documentazione fotografica dell'unità immobiliare
Allegato 3	Estratti di P.R.G.C Comune di Montegrosso d'Asti (AT)
Allegato 3a	Certificato di destinazione urbanistica
Allegato 4	Estratto di mappa Fg.13 part.837 – Comune di Montegrosso d'Asti (AT)
Allegato 5	Planimetrie catastali • Planimetria NCEU Comune Montegrosso d'Asti (AT) Fg.13 part.837 sub.7 • Planimetria NCEU Comune Montegrosso d'Asti (AT) Fg.13 part.837 sub.12
Allegato 6	Ispezione ipotecaria di aggiornamento del 26/09/25
Allegato 7	Residenza, Estratto atto di matrimonio
Allegato 8	Verbale di sopralluogo del 07/10/25
Allegato "A"	Elaborati grafici • TAV_01 Planimetria di inquadramento–Scala 1:1000, • TAV_02 Fg. 13 part.837 Sub.7+12 Pianta piano primo e piano seminterrato– Scala 1:100, • TAV_03 Fg. 13 part.837 Sub.7+12 Calcolo superfici commerciali – Scala 1:100.
Allegato "B"	Atti di provenienza ed atti pubblici: • ATTO DI COMPRAVENDITA del 12/03/1985 Rep. 8561 Raccolta 4556 Rogante Notaio Dott. XXXXXXXX XXXXXX Sede Asti • ATTO DI COMPRAVENDITA del 31/03/2008 Rep. 83814 Raccolta 7703 Rogante Notaio Dott. XXXXX XXXX XXXX Sede Asti • ATTO DI COMPRAVENDITA del 05/03/2010 Rep. 84919 Raccolta 8516 Rogante Notaio Dott. XXXXX XXXX XXXX Sede Asti
Allegato "C"	Visure: • NCEU Comune Montegrosso d'Asti (AT) Fg.13 part.837 sub.7 • NCEU Comune Montegrosso d'Asti (AT) Fg.13 part.837 sub.12
Allegato "D"	PRECEDENTI EDILIZI PRATICHE EDILIZIE • Permesso di costruire convenzionato n. 11 del 08.05.2008; • Denuncia di inizio attività n.7853 del 2008; • Denuncia di inizio attività n. 8127 del 2009; AGIBILITA' • Agibilità del 28.12.2009. CONVENZIONE N.2/2008 del 08/08/2008 • Convenzione allegata a Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 49, comma 5, della L.R. 56/77 e s.m.i.
Allegato "E"	VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE ▪ Riscontro Agenzia delle Entrate Asti del 24/09/25 su contratti di locazione,
Allegato "F"	VERIFICA SUCCESSIONI ▪ Risccontro Agenzia delle Entrate Asti del 21/09/25 su verifica successione,
Allegato "G"	REGOLAMENTO DI CONDOMINIO Risccontro Amministratore del 11/12/2025
Allegato "H"	RISCONTRI UFFICI • Risccontro Agenzia Entrate Conservatoria in merito a oneri cancellazioni del 15/12/25 • Risccontro Tribunale di Asti in merito a procedimenti pendenti del 15/12/25

Anomalie e criticità rilevate dallo studio della documentazione

Si riportano di seguito le criticità e le anomalie da segnalare emerse dall'analisi della documentazione.

1. Mancanza del numero civico nell'atto di pignoramento

Si evidenzia che sia nell'atto di pignoramento sia nella relativa nota di trascrizione risulta assente il numero civico dell'immobile.

I beni risultano comunque **univocamente identificati** tramite gli identificativi catastali (Foglio 13, particella 837 sub. 7 e Foglio 13, particella 837 sub. 12), che sono **corretti e coerenti** con le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

2. Variazione di millesimi delle unità immobiliari da atto di acquisto

Si segnala che, nell'atto di provenienza del bene (atto Notaio Xxxxx xxxx xxxx del 05.03.2010) e nel regolamento di condominio riportato all'Allegato G), i millesimi attribuiti all'unità immobiliare (Foglio 13, particella 837, subalterno 7) risultano pari a 73/1000, mentre quelli relativi al box auto (Foglio 13, particella 837, subalterno 12) risultano pari a 16/1000.

Dalla dichiarazione dell'Amministratore condominiale del 11/12/2025 si evince che, allo stato attuale, i millesimi risultano essere pari a 61/1000 per l'unità immobiliare a destinazione residenziale (Foglio 13, particella 837, subalterno 7) e a 14/1000 per il box auto (Foglio 13, particella 837, subalterno 12), come da tabella riportata in risposta al Quesito 6) dell'elaborato peritale.

Tale differenza deriva dalla variazione delle tabelle millesimali approvata con verbale dell'assemblea condominiale del 22/03/2022, come comunicato dall'Amministratore.

RISPOSTE AI QUESITI:

RISPOSTA AL QUESITO 1)

“Identifichi i beni pignorati indicando ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti”

Nell'atto di pignoramento Repertorio 2634 del 31/05/2024 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti in data 26/06/2024 - Registro Particolare 4407 Registro Generale 5677 sono stati individuati i seguenti beni:

- Comune di Montegrosso d'Asti (AT) Foglio 13 particella 837 sub.7 cat. A/2 Via Gallareto n./,
- Comune di Montegrosso d'Asti (AT) Foglio 13 particella 837 sub.12 cat. C/6 Via Gallareto n./,

Si precisa che i beni risultano ubicati al civico 4C in Montegrosso d'Asti, via Gallareto; tuttavia, nella relativa nota di trascrizione, così come nell'atto di pignoramento, il numero civico non è riportato.

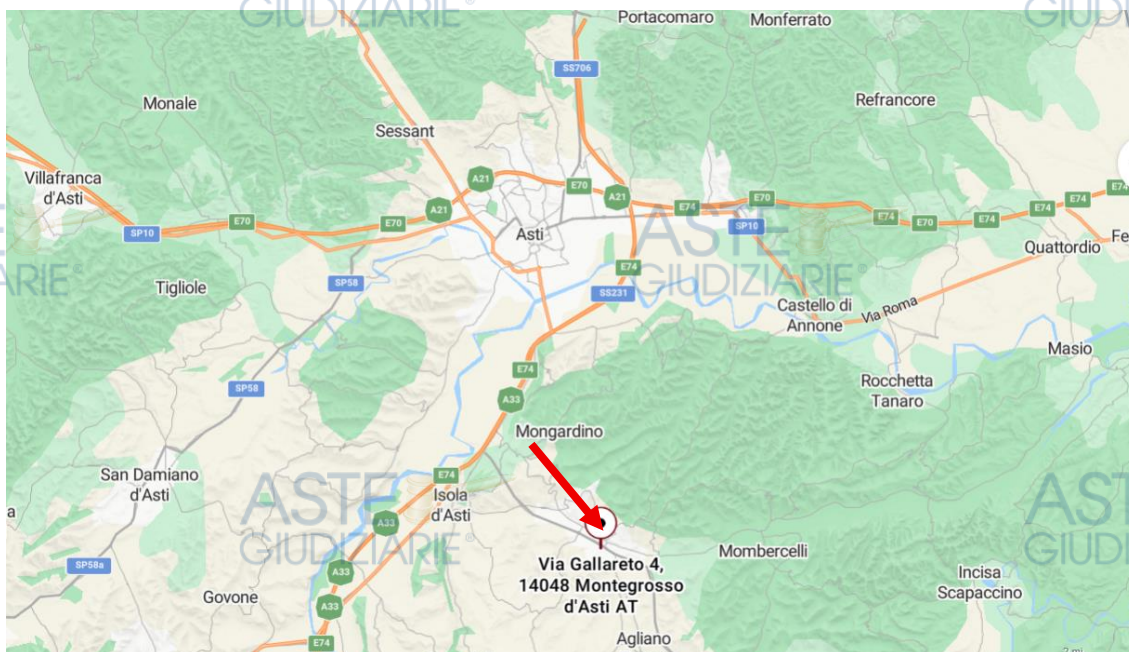


Foto 1: Localizzazione del compendio in Montegrosso d'Asti, via Gallareto 4C su stradario



Foto 2: Ingrandimento dello stradario con localizzazione del compendio in Montegrosso d'Asti, via Gallareto 4C



Foto 3: Vista ibrida, sovrapposizione vista aerea con estratto di mappa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

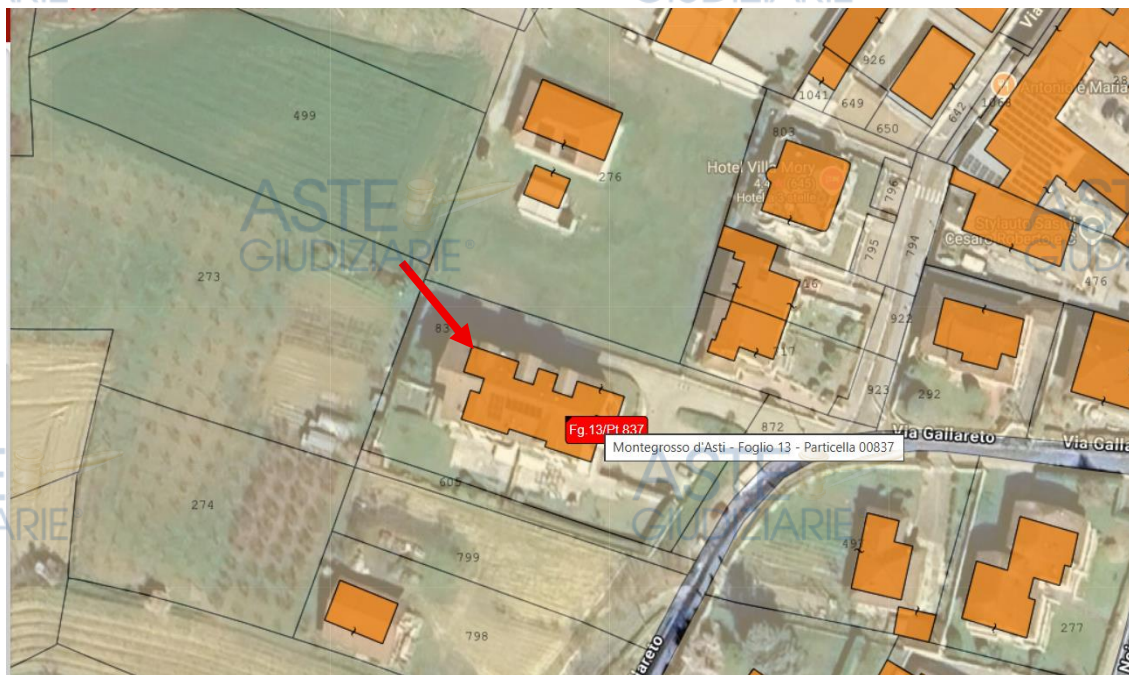


Foto 4: Vista ibrida, localizzazione del condominio in via Gallareto 4C

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 5: Vista aerea, localizzazione del condominio in via Gallareto 4C

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 6: Vista del condominio dalla strada principale



Foto 7: Vista della facciata verso cortile, con ingresso del piano box



Foto 8: Vista dell'ingresso del condominio

Foglio 13 Particella 837 Sub.7 (A/2)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Montegrosso d'Asti (AT), in via Gallareto n.4C e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatari:	Xxxxx xxxxxx xxxxxxxxxxxx, nato a XXXXXXXXil xxxxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà (1/2 in comunione dei beni con Xxxxx xxxxxx xxxxxx) Xxxxx xxxxxx xxxxxx nata a XXXXXXXX in XXXXXX (EE) il xxxxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà (1/2 in comunione dei beni con Xxxxx xxxxxx xxxxxxxxxxxx)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Montegrosso d'Asti (AT) Fg.13 Part. 837 Sub.7	/	A/2	2	4 vani	€ 227,24	76 mq Totale escluse aree scoperte 73 mq	Via Gallareto 4C Piano 1

In merito alle coerenze si precisa quanto segue:

- a sud-ovest confina con vuoto su ente urbano, part. 837 del foglio 13;
- a nord-ovest confina con il sub. 25 della part. 837 del foglio 13 (altra proprietà);
- a nord-est confina con il sub. 29 della part. 837 del foglio 13 (altra proprietà);
- a sud-est confina con vuoto su ente urbano, part. 837 del foglio 13;

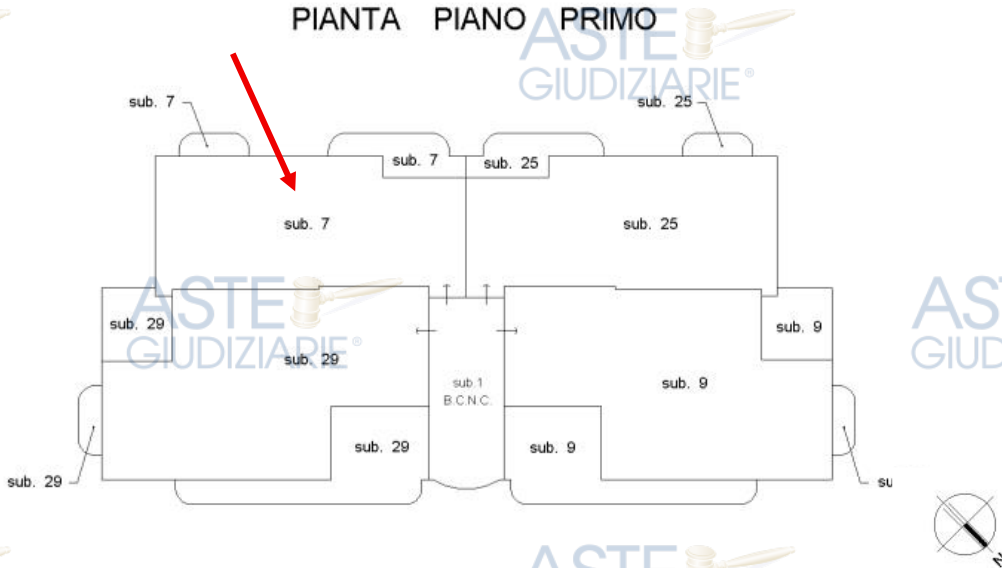


Foto 9: Estratto elaborato planimetrico con individuazione dell'unità immobiliare

Descrizione dell'unità abitativa

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale sita in un fabbricato condominiale denominato "*I Girasoli*", individuabile nella vista aerea riportata in Foto 5.

L'immobile è ubicato nel territorio comunale di Montegrosso d'Asti, in prossimità della Strada Provinciale Asti-Mare (SP 456, già SS 456), arteria di scorrimento veloce che garantisce un buon collegamento con i principali centri abitati limitrofi.

Il complesso condominiale non è collocato nel nucleo storico del paese, ma si trova comunque in una zona servita e facilmente accessibile, come evidenziato nella planimetria riportata nella Foto 2 e nella relativa vista aerea (Foto 5).

Il fabbricato è un condominio civile composto da quattro piani, collegati dal vano scala ubicato sul lato nord. Al piano seminterrato sono presenti le autorimesse, cantine e magazzini oltre alla centrale termica, mentre al di sopra si sviluppano il piano terra, il piano primo – nel quale è situata l'unità immobiliare residenziale oggetto di stima – e il piano sottotetto.

L'accesso al condominio avviene mediante una breve rampa che, dalla strada pubblica, conduce al cortile condominiale e ai percorsi pedonali di accesso alle parti comuni, attraversando un breve tratto di area destinata a parcheggio, assoggettata ad uso pubblico in favore del Comune in sede di realizzazione del complesso edilizio (cfr. Quesito n. 8).

L'ingresso al vano scala dell'edificio si trova sul lato nord, come evidenziato nella Foto 8) della Documentazione Fotografica (Allegato 2).

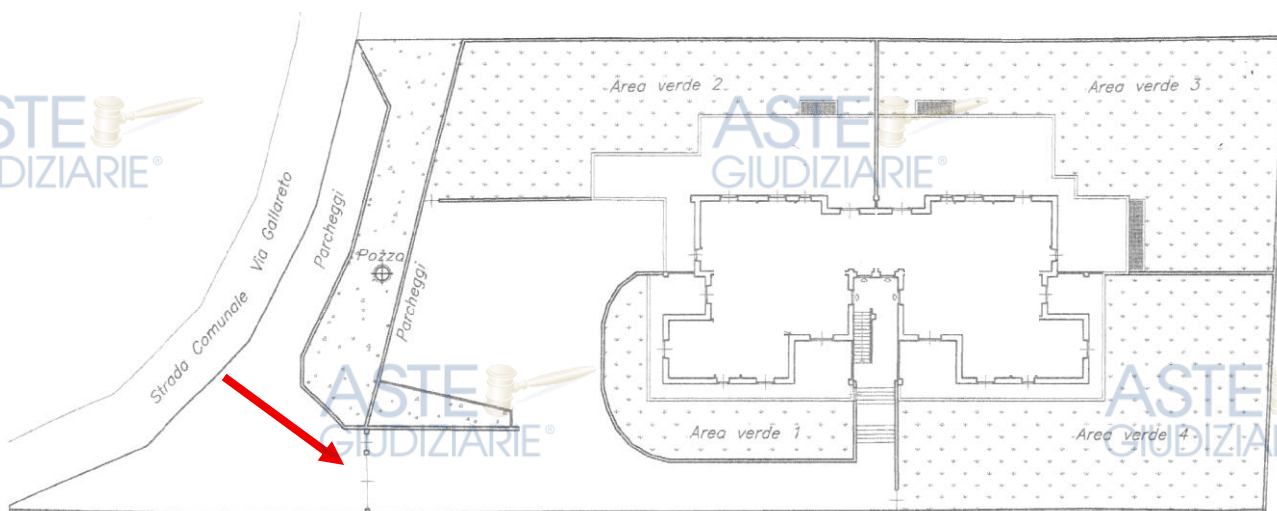


Foto 10: Schema planimetria condominiale

La struttura verticale portante del fabbricato è realizzata in cemento armato, così come la struttura orizzontale, costituita da solai in laterocemento.

La copertura è anch'essa in cemento armato; pur non essendo visibile dalle aree comuni a livello strada, si presume dotata di manto in tegole.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è collocata al primo piano del fabbricato. Il relativo rilievo planimetrico è riportato nell'Allegato A – Elaborati Grafici, Tav. 02.

L'abitazione risulta composta dai seguenti ambienti:

Piano primo:

- Soggiorno con angolo cottura
- Camera 1
- Camera 2
- Bagno
- Balcone 1
- Balcone 2

Il locale soggiorno–angolo cottura costituisce un ambiente ampio della superficie di 24,99 m², dotato di angolo cottura in affaccio diretto sulla zona giorno.

Il vano è illuminato e aerato da una porta-finestra che accede al Balcone 2, nonché da una seconda finestra di dimensioni minori, anch'essa affacciata sul medesimo balcone.

L'altezza interna del locale è pari a 2,70 m.

Il Balcone 2 presenta una superficie di 9,36 m² ed è orientato verso il lato est del fabbricato; la stessa esposizione caratterizza anche l'altro balcone a servizio dell'unità immobiliare.

Sempre nel locale soggiorno–angolo cottura è collocata la porta di ingresso blindata, posta sul lato ovest, che immette sulle parti comuni dell'edificio.

Dal soggiorno–angolo cottura si accede al disimpegno, avente superficie di 4,44 m² e altezza interna di 2,70 m, dal quale si raggiungono tutti gli altri ambienti dell'unità abitativa: Camera 1, Camera 2 e bagno.

La Camera 2 è un vano di 10,47 m², con altezza interna pari a 2,70 m, dotato di finestra con affaccio nella stessa direzione del Balcone 2.

La Camera 1 è invece un ambiente più ampio, di 14,79 m², servito da una porta-finestra che si affaccia sul Balcone 1, avente superficie pari a 3,19 m².

Il bagno presenta una superficie pari a 4,90 m² e un'altezza interna di 2,70 m; l'aerazione è garantita in modo naturale da una finestra di piccole dimensioni collocata sul lato nord del fabbricato.

L'ambiente è dotato di sanitari a pavimento, con WC a cassetta esterna e piatto doccia. Alla data del sopralluogo il lavabo non risultava installato, in quanto rimosso, come documentato nella relativa documentazione fotografica.

Si riassumono a seguire le caratteristiche dei locali ed i riferimenti alla documentazione fotografica riportata all'Allegato 2).

Locale	Piano	Superficie (m ²)	Altezza (m)	Doc. Foto Allegato 2
Soggiorno – angolo cottura	Piano primo	24,99	2,70	9,10,11
Disimpegno	Piano primo	4,44	2,70	16,17
Camera 1	Piano primo	14,79	2,70	22,23,24
Camera 2	Piano primo	10,47	2,70	25,26,27
Bagno	Piano primo	4,90	2,70	18,19
Balcone 1	Piano primo	3,19	—	13
Balcone 2	Piano primo	9,36	—	12,13

CORTILE INTERNO E PARTI COMUNI CONDOMINIALI

Il fabbricato condominiale è dotato di un cortile interno, al quale si accede tramite cancello carraio automatico posto sulla viabilità pubblica (Foto 10 pag.15).

Dall'esame delle planimetrie catastali non risulta associato all'unità immobiliare oggetto di esecuzione alcun posto auto.

Per quanto concerne la disciplina delle parti comuni del Condominio "I Girasoli", si rinvia integralmente al Regolamento Condominiale riportato all'Allegato G), le cui condizioni e disposizioni risultano vincolanti per tutti i condomini.

Ai sensi dell'articolo III del suddetto regolamento di condominio, si richiamano le parti comuni che risultano comuni a tutte le unità immobiliari, ivi compreso il box auto, anch'esso oggetto della medesima procedura esecutiva, e che verrà descritto nel paragrafo successivo.

Articolo III – Cose comuni

Sono comuni e indivisibili, a favore di tutti i comproprietari e nelle proporzioni stabilite nella tabella di cui all'art. XIV, l'area del terreno su cui insiste il fabbricato con relativa porzione di cortile, indicata nell'elaborato allegato, le fondazioni, la struttura portante, il tetto del fabbricato con canali di gronda e tubi di discesa delle acque piovane, i vani delle scale comprese le rampe ed i piani di ingresso, il corridoio di manovra delle autorimesse, le condutture dell'acqua potabile e dell'energia elettrica, per la sola parte di uso collettivo, sempre che non siano di proprietà delle ditte fornitrici, il tutto nei modi ed in conformità delle disposizioni contemplate dal Codice Civile.

Dalla lettura del regolamento di condominio risulta la presenza tra le parti comuni anche di un pozzo destinato all'irrigazione del giardino.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'unità immobiliare risulta dotata degli ordinari impianti tecnologici previsti per edifici residenziali analoghi. Di seguito si riportano le principali caratteristiche rilevate.

▪ Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento è centralizzato condominiale, con sistema a pavimento e caldaia comune ubicata nelle parti comuni dell'edificio.

La distribuzione del calore avviene tramite circuito radiante sottopavimento ed è dotato elettrovalvole.

È presente un'unità esterna dell'impianto di climatizzazione, ubicata sul balcone n. 2, con relativa unità interna collocata nel soggiorno. Il funzionamento dell'apparecchio dovrà essere accertato da ditta specializzata, non essendo allo stato noto se lo stesso risulti funzionante.

▪ **Impianto di acqua calda sanitaria**

La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene in modo centralizzato, mediante la medesima caldaia a servizio dell'impianto di riscaldamento, dotata di termoaccumulatore con scambiatore per acqua calda sanitaria (boiler).

▪ **Pannelli solari e fotovoltaici**

Si rileva che, come indicato dall'Amministratore condominiale con PEC del 13/12/2025, il Condominio risulta dotato di pannelli solari e fotovoltaici, nonché di centrale termica con caldaia a condensazione alimentata a metano.

Tali impianti, di carattere condominiale, non sono stati oggetto di diretta visione da parte della CTU e del Custode nel corso del sopralluogo, in quanto il sopralluogo ha riguardato esclusivamente le unità immobiliari oggetto di esecuzione e gli stessi non risultavano direttamente accessibili o visibili.

Pertanto, quanto sopra viene riportato a rigore sulla base delle dichiarazioni fornite dall'Amministratore condominiale, senza possibilità di verifica diretta in sede di sopralluogo.

▪ **Impianto elettrico**

L'impianto elettrico risulta di ordinaria tipologia per un edificio residenziale dell'epoca di costruzione (2008). Sono presenti punti luce, prese e comandi in tutti i locali.

È presente videocitofono.

In occasione della liberazione dei locali, alcune apparecchiature/placche sono state presumibilmente rimosse o scollegate; ciò comporta oggi la presenza di cavi pendenti o privi di terminale in alcuni ambienti.

Non essendo stata fornita certificazione di conformità, si rimanda alla verifica da parte di ditta artigiana abilitata al fine di accertare la rispondenza alle norme vigenti dell'impianto esistente e gli eventuali interventi di adeguamento necessari per la piena messa a norma e per l'uso in sicurezza dell'impianto.

▪ **Impianto idrico-sanitario**

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico-sanitario ordinario, con punti di adduzione e scarico nel soggiorno, in corrispondenza della parete attrezzata per l'angolo cottura (lato nord), rivestita con piastrelle e nel servizio igienico dotato di punti acqua e scarico per le apparecchiature sanitarie.

L'attacco della lavatrice è sito nel servizio igienico.

I sanitari, di tipologia a pavimento con cassetta esterna, presentano evidenti formazioni di muffa sul WC, condizione che evidenzia una probabile criticità del sistema di scarico, la quale dovrà essere verificata e risolta.

Considerato l'attuale stato di inutilizzo dell'unità immobiliare e le condizioni generali dei sanitari, si rimanda a un sopralluogo da parte di una ditta specializzata per verificare il corretto funzionamento degli apparecchi sanitari e gli eventuali interventi necessari per la rimessa in esercizio dell'impianto.

▪ **Impianto di antifurto**

Da informazioni assunte dal debitore esecutato risulterebbe che l'unità immobiliare fosse dotata di impianto antifurto/antintrusione.

Non sono note le condizioni attuali dell'impianto, che risulta solo parzialmente visibile attraverso gli elementi a vista, né è possibile verificarne il funzionamento. Si rimanda pertanto alla verifica da parte di ditta artigiana qualificata, al fine di accertarne lo stato, l'eventuale necessità di ripristino e la piena funzionalità.

▪ **Impianto del gas per l'angolo cottura**

Alla data del sopralluogo non è stato rilevato alcun allacciamento alla rete del gas metano all'interno dell'unità immobiliare. La zona cottura risulta infatti predisposta unicamente per l'installazione di una piastra ad induzione, essendo presenti esclusivamente i punti acqua e le predisposizioni elettriche, senza alcuna evidenza di tubazioni o attacchi gas.

L'eventuale futura installazione di un impianto a gas dovrà essere pertanto oggetto di specifica valutazione tecnica, in quanto ad oggi l'allaccio non esiste.

La sua realizzabilità dovrà essere verificata da un tecnico abilitato, previa analisi della possibilità di collegamento alla rete o della compatibilità con altre soluzioni consentite, nonché dell'ottenimento delle eventuali autorizzazioni necessarie.

Qualora risultasse tecnicamente fattibile, sarà necessario procedere alla realizzazione dell'impianto secondo il DM 37/2008, garantendo adeguata ventilazione/aerazione e successiva certificazione di conformità.

La configurazione attuale consente invece il solo utilizzo di piani cottura elettrici o a induzione, conformi alle predisposizioni presenti.

▪ **Allacciamento rete telefonica**

Alla data del sopralluogo il debitore esecutato ha riferito che l'unità immobiliare non risulta attualmente allacciata alla rete telefonica. Considerata tuttavia la collocazione all'interno di un condominio, si presume che l'allaccio sia tecnicamente possibile, previa verifica da parte degli enti competenti.

STATO DELLE FINITURE

Lo stato generale delle finiture dell'unità immobiliare può definirsi **discreto**, con alcune evidenze di usura e segni dovuti alla recente liberazione dei locali dagli arredi. Si rileva quanto segue:

- **Murature interne**

Le murature e tramezze interne risultano intonacate e tinteggiate in colori diversi. A seguito della rimozione degli arredi fissi, sono presenti sulle pareti segni, fori e tracce di ancoraggi precedentemente utilizzati per il fissaggio dei mobili.

- **Pavimentazioni**

Tutti gli ambienti risultano pavimentati con piastrelle in ceramica di ordinaria fattura, coerenti con la tipologia costruttiva dell'edificio.

- **Serramenti**

I serramenti risultano in legno con vetrocamera e sono dotati di gelosie in alluminio. La porta di ingresso è blindata, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

- **Angolo cottura**

Le pareti della zona cottura risultano rivestite con piastrelle ceramiche; parte del rivestimento presenta danneggiamenti riconducibili alla disinstallazione del precedente mobilio.

- **Servizio igienico**

Il bagno risulta completamente rivestito, sia alle pareti sia al pavimento, con piastrelle ceramiche. È dotato di sanitari e apparecchiature con una vetustà di circa 16 anni, pertanto coerenti con il normale stato di usura legato al tempo.

Si rileva che il WC presenta evidenti formazioni di muffa (foto 20 *Allegato 2 Doc.*), circostanza che lascia presumere la presenza di una problematicità del sistema di scarico che dovrà essere verificata e risolta. Inoltre, alla data del sopralluogo è stata constatata la totale assenza del lavabo, in quanto rimosso, come evidente dalla documentazione fotografica Allegato 2.

- **Sanitari**

Lo stato dei sanitari evidenzia il prolungato mancato utilizzo e la presenza di muffe e incrostazioni, in particolare nel vaso WC.

Si rimanda alla verifica da parte di ditta specializzata per accertarne il corretto funzionamento e individuare eventuali interventi necessari alla rimessa in esercizio.

- **Impossibilità di apertura di alcuni serramenti:** si rileva la presenza di nidi di vespe in corrispondenza di due finestre sul lato verso i balconi, circostanza che ha impedito l'apertura di due dei serramenti e il rilievo puntuale degli stessi al momento del sopralluogo. Tali elementi dovranno essere bonificati e rimossi (cfr. Foto 28 *Allegato 2 Doc.*).

- **Elementi da ripristinare:** a seguito della liberazione dei locali, alcune apparecchiature risultano presumibilmente rimosse o scollegate, con conseguente presenza di cavi elettrici

pendenti o privi di terminale in alcuni ambienti; si rilevano altresì danneggiamenti alle piastrellature nei punti interessati dalla rimozione del mobilio (cfr. Foto 29-30-31, Allegato 2 – Documentazione fotografica), come localizzati danneggiamenti alle tinteggiature e/o all'intonaco per le medesime cause.

▪ Parti comuni condominiali

Da un esame visivo generale e considerato che l'accesso è stato consentito unicamente alle unità immobiliari oggetto di procedura, non potendo pertanto escludere la presenza di aspetti non rilevabili in altre parti del condominio, le condizioni complessive del fabbricato condominiale appaiono buone, tenuto conto dell'epoca di costruzione (2009).

Le parti comuni presentano pavimentazioni in marmo, pareti tinteggiate e infissi in alluminio (cfr. Foto 5-6-7-8 *Allegato 2 Doc.*).

Lo stato di conservazione complessivo dell'unità immobiliare può definirsi **discreto/buono**; si rendono tuttavia necessari alcuni interventi di adeguamento e verifica degli impianti e/o opere di rinfrescatura delle tinteggiature e delle finiture al fine di ripristinarne la piena abitabilità.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

Si riporta a seguire una tabella in cui vengono riportate le superfici interne utili calpestabili dei locali.

CALCOLO SUPERFICI CALPESTABILI		
FG.13 PART.837 SUB.7		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano primo	soggiorno	24,99
Piano primo	camera 1	14,79
Piano primo	camera 2	10,47
Piano primo	bagno	4,9
Piano primo	disimpegno	4,44
Piano primo	balcone 1	9,36
Piano primo	balcone 2	3,19

Riassunto superfici calpestabili		
Σ	locali abitativi	50,25
Σ	locali abitativi di "servizio"	9,34
Σ	balconi	12,55

Riassumendo i dati sopra riportati, la superficie interna utile calpestabile:

- dei locali abitativi è pari a 50,25 mq,
- dei locali abitativi di "servizio" (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 9,34 mq,
- la superficie dei balconi è pari a 12,55 mq.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale per l'unità abitativa in oggetto.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE				
Fig. 13 part. 837 sub.7 A/2				
Destinazione		Superficie lorda (mq)	% di calcolo applicata	Superficie ragguagliata (mq)
Piano primo	Superficie commerciale	73,56	100	73,56
Piano primo	Balcone 1	3,19	25	0,80
Piano primo	Balcone 2	9,36	25	2,34
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)				77

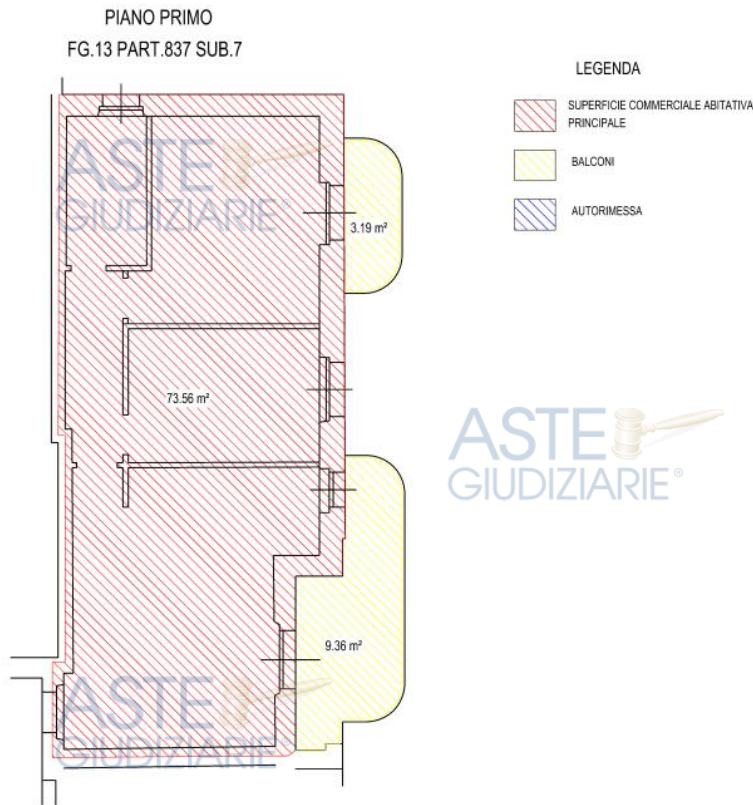


Foto 11: Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Tav_05)

MILLESIMI CONDOMINIALI

Secondo quanto comunicato dall'Amministratore condominiale con PEC del 11/12/25, i millesimi di proprietà attribuiti all'unità immobiliare risultano pari a 61/1000.

Nota: come indicato al paragrafo “*Variazione dei millesimi delle unità immobiliari da atto di acquisto*” (pag. 9), i millesimi riportati nell’atto di provenienza risultano differenti in quanto è intervenuta in data 22/03/2022 con delibera di assemblea una modifica delle tabelle millesimali, come comunicato dall’Amministratore condominiale e descritto in modo puntuale nel suddetto paragrafo, al quale si rimanda.

CANTINA DI PERTINENZA

Non risulta presente, per l’unità immobiliare, alcuna cantina di pertinenza.

Foglio 13 Particella 837 Sub.12 (C/6)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Montegrosso d'Asti (AT), in via Gallareto n.4C e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatari:	Xxxxx xxxxxx xxxxxxxxxxxx, nato a XXXXXXXX il xxxxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà (1/2 in comunione dei beni con Xxxxx xxxxxx xxxxxx) Xxxxx xxxxxx xxxxxx nata a XXXXXXXX in XXXXXX (EE) il xxxxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà (1/2 in comunione dei beni con Xxxxx xxxxxx xxxxxxxxxxxx)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Montegrosso d'Asti (AT) Fg.13 Part. 837 Sub.12	/	C/6	U	27 mq	€ 55,78	27 mq	Via Gallareto 4C Piano S1

In merito alle coerenze si precisa quanto segue:

- a sud-ovest confina con il terrapieno, part. 837 del foglio 13 (ente urbano);
- a nord-ovest confina con il sub. 13 della part. 837 del foglio 13 (altra proprietà);
- a nord-est confina con le parti comuni (corsia di manovra autorimesse) BCNC, part. 837 del foglio 13;
- a sud-est confina con il sub. 11 della part. 837 del foglio 13 (altra proprietà).



Foto 12: Estratto elaborato planimetrico con individuazione dell'unità immobiliare

Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di box auto ubicato al piano seminterrato del Condominio "I Girasoli", ossia all'interno del medesimo fabbricato in cui è situata l'unità immobiliare descritta nel paragrafo precedente.

La superficie calpestabile del box è pari a 24,37 m².

Il locale è dotato di un ampio portone basculante non motorizzato, che costituisce l'accesso principale dal lato nord.

Sul lato opposto (lato sud) è presente una piccola finestratura tipo bocca di lupo, che garantisce una minima aerazione ed illuminazione naturale.

L'altezza interna è pari a 2,60 m; il soffitto è piano.

Le pareti risultano non intonacate ma realizzate con blocchetti, con finitura al grezzo, così come il pavimento, costituito da battuto in cemento non piastrellato.

All'interno sono visibili colature d'acqua ed efflorescenze saline sulle pareti, verosimilmente imputabili a fenomeni di umidità e/o infiltrazioni di acqua dalla bocca di lupo.

È presente un lavandino collocato sotto la finestratura, con relativi punti di adduzione e scarico dell'acqua; non è tuttavia possibile accertare, in assenza di documentazione, se tale impianto risulti autorizzato. Il box è inoltre dotato di un impianto elettrico minimo, limitato all'alimentazione della luce interna.

Si rileva che, al momento del sopralluogo, risultava presente un'armadiatura, come visibile nella documentazione fotografica allegata (Foto n. 34, Allegato 2 – Documentazione fotografica).

Si riassumono a seguire le caratteristiche dei locali ed i riferimenti alla documentazione fotografica riportata all'Allegato 2)

Locale	Piano	Superficie (m ²)	Altezza (m)	Doc. Foto Allegato 2
Box	Piano seminterrato	24,37	2,60	32, 33, 34, 35, 36

CORTILE INTERNO E PARTI COMUNI CONDOMINIALI

Per le informazioni relative alla situazione condominiale e alle parti comuni condominiali, si rinvia all'omonimo paragrafo riferito all'unità immobiliare ad uso abitativo, descritta nel paragrafo precedente a pag. 17 e pag.21.

Trattandosi di unità site nel medesimo condominio, le informazioni ivi riportate sono comuni a entrambe le unità immobiliari.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Si relazione che, allo stato attuale, nell'unità immobiliare risultano presenti unicamente:

- l'impianto elettrico dedicato all'illuminazione del locale;

• il punto di adduzione e scarico dell'acqua relativo al lavandino installato sotto la finestra. Per tale lavandino non è stato possibile verificare l'esistenza di un'autorizzazione alla sua installazione, in quanto nelle pratiche edilizie esaminate non risulta alcun riferimento allo stesso.

STATO DELLE FINITURE

Lo stato delle finiture è ordinario per tutto l'unità immobiliare.

Si evidenzia che:

- Le murature interne si presentano al grezzo, realizzate con blocchetti ben visibili nelle fotografie (Foto 33-34-35-36 Allegato 2 Documentazione Fotografica) e non intonacate;
- Le pavimentazioni sono inesistenti in quanto la pavimentazione è al grezzo in battuto di cemento.
- Il portone di ingresso è un portone basculante metallico non motorizzato,
- Si rileva che, al momento del sopralluogo, nel vano era presente un'armadiatura, come visibile nella documentazione fotografica depositata.

Lo stato di conservazione complessivo dell'unità immobiliare è ordinario.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

Si riporta a seguire una tabella in cui vengono riportate le superfici interne utili calpestabili dei locali.

CALCOLO SUPERFICI CALPESTABILI		
FG.13 PART.837 SUB.12		
	Destinazione	sup. netta calpestabile(mq)
Piano seminterrato	Autorimessa/box auto	24,37

Riassumendo i dati sopra riportati, la superficie interna utile calpestabile:

- del locale è pari a 24,37 mq.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale per l'unità immobiliare in oggetto.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE			
Fig. 13 part. 837 sub.12 C/6			
Destinazione		Superficie lorda (mq)	% di calcolo applicata
Piano seminterrato	Superficie commerciale	26,32	100
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)			26



PIANO SEMINTERRATO
FG.13 PART.837 SUB.12



LEGENDA

-  SUPERFICIE COMMERCIALE ABITATIVA PRINCIPALE
-  BALCONI
-  AUTORIMESSA



Foto 13: Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Tav_05)



MILLESIMI CONDOMINIALI

Secondo quanto comunicato dall'Amministratore condominiale con PEC del 11/12/25, i millesimi di proprietà attribuiti all'unità immobiliare risultano pari a 14/1000.

Nota: come indicato al paragrafo "Variazione dei millesimi delle unità immobiliari da atto di acquisto" (pag. 9), i millesimi riportati nell'atto di provenienza risultano differenti in quanto è intervenuta in data 22/03/2022 con delibera di assemblea una modifica delle tabelle millesimali, come comunicato dall'Amministratore condominiale e descritto in modo puntuale nel suddetto paragrafo, al quale si rimanda.



RISPOSTA AL QUESITO 2)

“Indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio”;

Alla data di trascrizione del pignoramento, i beni risultano intestati come segue, con decorrenza dal 5 marzo 2010, in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 05/03/2010, Repertorio n. 84.919 – Raccolta n. 8.516, rogato dal Notaio Dott.ssa XXXXXXXX XXXXXXXX, con studio in Asti.

- XXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXil XXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Proprietà (1/2 in comunione dei beni con XXXXX XXXXXX XXXXXXXX);
- XXXXX XXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXX in XXXXXXXX (EE) il XXXXXXXX
CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Proprietà (1/2 in comunione dei beni con XXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX).

Si riportano di seguito gli **atti di provenienza** reperiti per i beni oggetto di procedura, relativi a entrambe le unità immobiliari oggetto di esecuzione (Foglio 13, particella 837, sub. 7 e sub. 12), comprendendo sia l'ultimo atto costituente l'attuale titolo di provenienza sia quelli anteriori, necessari alla ricostruzione dei passaggi di proprietà fino a oltre il ventennio; i relativi estremi, completi dei **riferimenti alle trascrizioni**, sono riportati integralmente nell'**Allegato B**.

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 12/03/1985
Rep. 8561 Raccolta 4556
Rogante Notaio Dott. XXXXXXXX XXXXXXXX
Sede Asti
Debitamente registrato e trascritto ad Asti il 29 Marzo 1985 ai numeri 2553/2054.
- ATTO DI COMPRAVENDITA del 31/03/2008
Rep. 83814 Raccolta 7703
Rogante Notaio Dott. XXXXXXXX XXXXXXXX
Sede Asti
Debitamente registrato e trascritto ad Asti il 9 Aprile 2008 ai numeri 3331/2281.
- ATTO DI COMPRAVENDITA del 05/03/2010
Rep. 84919 Raccolta 8516

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rogante Notaio Dott. XXXXXXXX XXXXXXXX
Sede Asti

ASTE
GIUDIZIARIE®

Debitamente registrato e trascritto ad Asti il 12 Marzo 2010 ai numeri 2434/1564.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Passaggi di proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®

Di seguito si riportano i passaggi di proprietà relativi agli ultimi vent'anni dei beni oggetto di esecuzione, così come ricostruiti dalla CTU mediante l'analisi degli atti notarili reperiti presso studi notarili e Archivi Notarili.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per i seguenti beni

- **NCEU Montegrosso d'Asti (AT) Foglio 13 Particella 837 Sub. 7+12**

- XXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX
Proprietà (1/2 in comunione dei beni con XXXXX XXXXXX XXXXXXXX)

CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXX XXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX in XXXXXXXX (EE) il XXXXXXXX
Proprietà (1/2 in comunione dei beni con XXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX)

CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Acquistano da:

- XXXXXXXXXXXXXXXX DI XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX E C. S.A.S. – sede in MONTEGROSSO D'ASTI (AT) C.F: xxxxxxxxxxxxxx

con il seguente atto:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 05/03/2010
Rep. 84919 Raccolta 8516
Rogante Notaio Dott. XXXXXXXX XXXXXXXX
Sede Asti
Debitamente registrato e trascritto ad Asti il 12 Marzo 2010 ai numeri 2434/1564.



- XXXXXXXXXXXXXXXX DI XXXXXXXX XXXXXXXX E XXXXXXXX XXXXXXXX E xxxxxxxxxxxx– sede in xxxxxxxxxxxx xxxx (xx)
C.F: xxxxxxxxxxxxxx

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Acquista il terreno destinato all'edificazione del condominio nel quale sono ubicate le U.I.U.

da:

- XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a 12/18 (dodici diciottesimi),
- XXXXXXXX XXXXXXXX, nato ad Asti il XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a 2/18 (due diciottesimi),
- XXXXXXXX XXXXXXXX, nato ad Asti il XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a 2/18 (due diciottesimi)
- XXXXXXXX XXXXXXXX, nata ad Asti il XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a 2/18 (due diciottesimi),

con il seguente atto:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 31/03/2008
Rep. 83814 Raccolta 7703
Rogante Notaio Dott. XXXXXXXX XXXXXXXX
Sede Asti
Debitamente registrato e trascritto ad Asti il 9 Aprile 2008 ai numeri 3331/2281.



- XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a 12/18 (dodici diciottesimi),
- XXXXXXXX XXXXXXXX, nato ad Asti il XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a 2/18 (due diciottesimi),
- XXXXXXXX XXXXXXXX, nato ad Asti il XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a 2/18 (due diciottesimi)
- XXXXXXXX XXXXXXXX, nata ad Asti il XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a 2/18 (due diciottesimi),

Acquisirono la proprietà **per la quota di 1/2**
(con specifico riferimento, per tale quota, alla Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX)

con il seguente atto:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 12/03/1985
Rep. 8561 Raccolta 4556



Rogante Notaio Dott. XXXXXXXX XXXXXX

Sede Asti

Debitamente registrato e trascritto ad Asti il 29 Marzo 1985 ai numeri 2553/2054.

Acquisirono la restante proprietà **della quota di ½**
(con specifico riferimento, per tale quota complessiva di proprietà distinta nelle varie quote,
dei Sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX).

in forza di successione di XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (PZ) il 28 agosto 1944, deceduto ab intestato il giorno
11 novembre 1986 lasciando a succedere quali eredi legittimi il coniuge XXXXXXXX XXXXXXXX ed i figli XXXXXXXX
XXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX.

(Dichiarazione di successione registrata a Nizza Monferrato al numero 13 volume 680, trascritta ad Asti il 19 agosto
1987 ai numeri 5785/4308) accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta ad Asti il 2 febbraio 1987 ai
numeri 878/639).

Al signor XXXXXXXX XXXXXXXX la quota di sua spettanza pervenne in forza del sopracitato atto ricevuto dal Notaio
XXXXXXX XXXX in data 12 marzo 1985 Repertorio numero 8561/4556, debitamente registrato e trascritto ad Asti il 29
Marzo 1985 ai numeri 2553/2054.

RISPOSTA AL QUESITO 3)

*“Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in
formato .jpeg”;*

Si rimanda, per il presente quesito, al **Quesito 1)**, nel quale i beni sono stati descritti in modo
dettagliato, riportando — oltre alla descrizione puntuale dei locali e del loro stato di manutenzione —
anche la descrizione degli impianti tecnologici (elettrico, termico, ecc.) ed il calcolo delle superfici
calpestabili e commerciali.

Nel medesimo quesito sono inoltre elencate tutte le fotografie scattate per ciascun locale delle unità
immobiliari.

La documentazione fotografica è riportata nell'**Allegato 2 – Documentazione fotografica** e
comprende le viste di tutti i locali delle unità immobiliari, nonché degli esterni del condominio, al fine di
fornire rappresentazione del contesto in cui si collocano, secondo l'elenco che segue.

ESTERNI

- **Foto 1:** Vista del condominio
- **Foto 2:** Vista del condominio, facciata su ingresso principale
- **Foto 3:** Vista del cortile antistante il condominio
- **Foto 4:** Vista della facciata verso cortile, con ingresso del piano box
- **Foto 5-6:** Vista delle parti condominiali (pianerottolo e scale)
- **Foto 7:** Il pianerottolo del primo piano con vista sull'ingresso dell'unità abitativa
- **Foto 8:** Vista dell'ingresso del condominio

INTERNI UNITÀ IMMOBILIARE FG.13 PART.837 SUB.7 (appartamento)

- **Foto 9:** Soggiorno con vista su angolo cottura
- **Foto 10:** Soggiorno con vista su angolo cottura e porta del disimpegno
- **Foto 11:** Soggiorno con vista su porta di ingresso e parete TV
- **Foto 12:** Il balcone del soggiorno
- **Foto 13:** Il balcone del soggiorno
- **Foto 14:** Vista dal balcone del soggiorno
- **Foto 15:** Vista dal balcone del soggiorno
- **Foto 16-17:** Il disimpegno
- **Foto 18-19:** Il servizio igienico
- **Foto 20-21:** Il servizio igienico – dettagli dei sanitari e della doccia
- **Foto 22-23:** La camera 1
- **Foto 24:** La camera 1
- **Foto 25:** La camera 2
- **Foto 26-27:** La camera 2
- **Foto 28:** Presenza di nidi di vespe che non permettono apertura finestre
- **Foto 29:** Dettaglio della piastrellatura danneggiata
- **Foto 30-31:** Dettaglio di macchie e distacchi

UNITÀ IMMOBILIARE FG.13 PART.837 SUB.12 (box auto)

- **Foto 32:** Il portone basculante del box auto
- **Foto 33:** Il box auto
- **Foto 34:** L'interno del box auto con vista su apertura
- **Foto 35:** L'interno del box auto, prospetto laterale
- **Foto 36:** Dettaglio dell'interno
- **Foto 37:** Il corridoio comune, con evidenziazione del box oggetto di procedura

La planimetria dell'unità immobiliare residenziale (Foglio 13, particella 837, sub. 7), nonché quella del box auto (Foglio 13, particella 837, sub. 12), **sono riportate nell'Allegato A – Elaborati Grafici** (Tavola 2) in scala reale.

A seguire, se ne riportano gli estratti in formato ridotto.

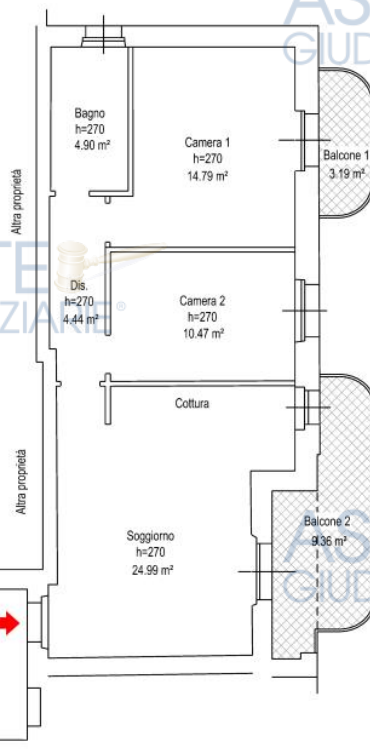
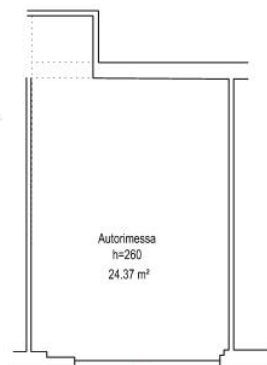
ASTE
GIUDIZIARIE®PIANO PRIMO
FG.13 PART.837 SUB.7PIANO SEMINTERRATO
FG.13 PART.837 SUB.12

Foto 14: Estratto Tavola 2 Allegato A Elaborati grafici (Vedere per la tavola in scala reale)

RISPOSTA AL QUESITO 4)

“Indichi — sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato — lo stato di possesso dei beni ai sensi dell’art. 173 bis, comma 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell’occupante”;

La scrivente, in data 21/09/25, ha provveduto a inviare all’Agenzia delle Entrate di Asti la richiesta di verifica in merito all’eventuale presenza di contratti di locazione relativi alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dal riscontro pervenuto in data 24/09/25, riportato integralmente nell’**Allegato E**, risulta che **non esistono contratti di locazione** in essere riferiti alle suddette unità immobiliari.

Per quanto concerne il sopralluogo eseguito dalla scrivente, ai sensi dell’art. 173-bis, comma 1, n. 3 disp. att. c.p.c., dall’ispezione effettuata in loco con il Custode XXXX, dott. XXXXXXX, si evince che, al momento del sopralluogo, **i locali risultavano liberi da persone e da beni mobili**, come

riscontrabile dalla documentazione fotografica depositata (Allegato 2), fatta eccezione per due armadi, di cui uno collocato in una camera dell'appartamento e l'altro all'interno del box auto.

RISPOSTA AL QUESITO 5)

“Indichi l’esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando – per quelli che saranno cancellati – se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente; specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell’aggiudicatario, e fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione”;

Dall'esame della documentazione ipotecaria e catastale, nonché dalla visura ipotecaria, eseguita risultano le seguenti formalità a carico delle unità immobiliari oggetto di procedura:

- 1) **Iscrizione ipotecaria volontaria** a favore di xx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per un importo di euro [REDACTED] a garanzia di mutuo
concesso in data 05/03/2010;
Ipoteca volontaria iscritta ad Asti il 12 marzo 2010 ai numeri 2435/622 a favore [REDACTED]
[REDACTED], con sede
a [REDACTED] e contro Xxxxx xxxxxx xxxxxxxx, sopra generalizzata, quale debitore ipotecario e
Xxxxx xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx, quale terzo datore d'ipoteca, per euro [REDACTED]
([REDACTED]), derivante da contratto di
mutuo stipulato con atto ricevuto dal Notaio Xxxxx xxxx xxxxin data 5 marzo 2010 Repertorio
numero 84920/8517 debitamente registrato.
- 2) **Trascrizione del pignoramento immobiliare** n. 4407/5677 del 26/04/2024, a favore del
Creditore Procedente [REDACTED].
Atto di pignoramento Repertorio 2634 del 31/05/2024 trascritto presso l'Agenzia del Territorio
di Asti in data 26/06/2024 - Registro Particolare 4407 Registro Generale 5677.
- 3) **Eventuali servitù passive** (di passaggio, scarico, ecc.) a favore di fondi limitrofi,
regolarmente iscritte.

Non risultano servitù passive iscritte a carico dei beni oggetto di procedura a favore dei fondi limitrofi, come da ispezione ipotecaria eseguita.

Nell'atto di provenienza fuori dal ventennio (Notaio XXXXXXXX XXXXXX del 12/03/1985 rep. 8561) risulta invece menzionata una **servitù attiva** a favore del mappale 837 (ex mappale 435), sul quale è edificato il condominio nel quale sono collocate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, come ivi indicato *"I mappali n.435 godranno del diritto di passaggio sui mappali 604 (già 276/c) e 276 (già 276/a) nel modo sopra enunciato al punto 1) per accedere e recedere alla strada comunale Gallareto"*.

4) **Vincoli urbanistici e paesaggistici,**

Si rileva che l'area nella quale sorge il condominio in cui sono collocate le due unità immobiliari oggetto di stima ricade all'interno della **buffer zone UNESCO**, in quanto l'intero territorio del Comune di Montegrosso d'Asti risulta incluso in tale perimetrazione.

La buffer zone del sito UNESCO *"Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato"* è un'area individuata al fine di garantire la tutela e la salvaguardia del contesto paesaggistico del sito principale (core zone) e non costituisce di per sé un vincolo paesaggistico diretto ex lege.

La particella catastale Foglio 13, particella 837 del Comune di Montegrosso d'Asti, nella quale è sito il suddetto condominio, risulta quindi, sulla base delle perimetrazioni territoriali consultate e secondo quanto confermato dal Tecnico comunale con Pec in data 11/12/25, ricompresa nell'ambito della buffer zone UNESCO.

Tale inquadramento territoriale comporta però l'assoggettamento dell'area agli indirizzi di tutela e salvaguardia paesaggistica previsti dal Piano Paesaggistico Regionale del Piemonte, nonché alle disposizioni recepite dagli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Si evidenzia che eventuali interventi edilizi o trasformazioni del territorio, in relazione alla tipologia e all'entità degli stessi, dovranno essere subordinati alla preventiva valutazione di compatibilità paesaggistica e all'acquisizione del parere della competente Commissione Locale per il Paesaggio, nel rispetto della normativa vigente.

Alla data delle verifiche svolte, non risultano ulteriori vincoli, oneri o limitazioni di natura paesaggistica o ambientale direttamente gravanti sul bene, oltre a quanto sopra indicato, fermo restando che ogni valutazione definitiva in ordine alla fattibilità degli interventi rimane demandata agli enti competenti in sede di istruttoria dei relativi titoli abilitativi.

CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Le formalità descritte ai punti 1) e 2) dell'elenco gravano sui beni pignorati e, pertanto, saranno oggetto di cancellazione a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento nell'ambito della procedura esecutiva.

Resta escluso dalla cancellazione il vincolo relativo alla Zona Buffer UNESCO, di cui al punto 4), in quanto trattasi di vincolo di carattere territoriale che interessa l'intera particella sulla quale è edificato il condominio e, più in generale, l'intero territorio del Comune di Montegrosso d'Asti.

Parimenti, non è oggetto di cancellazione la servitù indicata al punto 3), trattandosi di servitù attiva e non passiva, riferita all'intera particella catastale.

Le cancellazioni delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni pregiudizievoli saranno eseguite a cura della procedura esecutiva mediante decreto di trasferimento, **con oneri economici posti a carico dell'aggiudicatario.**

Il quadro normativo di riferimento è il seguente:

- Art. 586 c.p.c. (Decreto di trasferimento): con il decreto il Giudice ordina la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie; le relative spese sono anticipate dall'aggiudicatario.
- Art. 632 c.p.c. e seguenti, recanti la disciplina generale delle cancellazioni.
- Art. 14 D.P.R. 648/1972, in materia di imposta sulle formalità ipotecarie.

Si rappresenta che, **allo stato attuale, gli oneri per la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni pregiudizievoli non sono quantificabili in maniera puntuale.**

Ciò in quanto tali costi variano non solo in funzione del numero delle formalità da estinguere, ma anche in relazione alle imposte ipotecarie, ai tributi e ai diritti di Conservatoria, che vengono determinati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari esclusivamente al momento dell'esecuzione delle operazioni.

Ricerca documentale sugli oneri di cancellazione

Ferma restando la necessaria determinazione definitiva da parte della Conservatoria competente, si riporta di seguito un **riepilogo dei principali adempimenti** con indicazione di importi **orientativi**, sulla base delle prassi operative attualmente applicate e reperite digitalmente con ricerca eseguita dalla scrivente.

Cancellazione della trascrizione del pignoramento

Per l'annotazione di cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare risultano ordinariamente dovuti, i seguenti tributi:

- Imposta ipotecaria: € 200,00
- Imposta di bollo: € 59,00
- Tassa ipotecaria: € 35,00

Totale stimato: € 294,00

L'importo sopra indicato rappresenta il costo orientativo dei soli tributi dovuti alla Conservatoria e non comprende eventuali:

- diritti o oneri amministrativi accessori richiesti dalla Conservatoria secondo prassi locali;
- onorari professionali qualora l'adempimento sia curato da un professionista incaricato;
- costi per il reperimento o la predisposizione del titolo idoneo alla cancellazione.

Nel caso di specie, il pignoramento grava su due beni immobili ma risulta trascritto con **un'unica nota** (atto Rep. 2634 del 31/05/2024, trascritto in data 26/06/2024 – Reg. Part. 4407, Reg. Gen. 5677). Ne consegue che i tributi risultano dovuti **una sola volta**, in quanto correlati alla singola formalità e non al numero dei beni colpiti.

Cancellazione dell'ipoteca

Agli oneri sopra indicati si sommano quelli relativi alla cancellazione dell'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo. Nel caso in esame, l'ipoteca risulta iscritta con un'unica nota, nonostante il mutuo sia stato stipulato dalla mutuataria con la presenza di un terzo datore di ipoteca. La presenza di una pluralità di soggetti non comporta, di regola, il versamento di tributi distinti, in quanto i costi sono determinati per ciascuna formalità e non in funzione del numero delle parti coinvolte. Resta fermo l'esame dell'Ufficio competente e l'eventuale diversa interpretazione applicata in sede di liquidazione.

Per l'annotazione di cancellazione dell'ipoteca iscritta con un'unica nota risultano ordinariamente dovuti:

- Imposta ipotecaria: € 200,00 oppure 0,5% dell'importo ipotecario, a seconda della casistica applicabile;
- Imposta di bollo: € 59,00;
- Tassa ipotecaria: € 35,00.

Si precisa inoltre che le imposte dovute per la cancellazione dell'ipoteca possono variare in funzione della natura del mutuo. In particolare, per i mutui fondiari bancari può trovare applicazione la procedura di cancellazione semplificata di cui all'art. 40-bis del D.Lgs. 385/1993 (T.U.B.).

Dall'esame della documentazione depositata sul PCT risulta tuttavia che il mutuo oggetto di ipoteca è un mutuo INPDAP, ente previdenziale pubblico. Poiché il mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 38 del T.U.B., può essere concesso esclusivamente da istituti bancari, il mutuo in esame non è qualificabile come mutuo fondiario.

Ne consegue che non pare applicabile la procedura di cancellazione semplificata e che la cancellazione dell'ipoteca debba avvenire secondo la procedura ordinaria, con annotazione in Conservatoria e applicazione dei relativi tributi, fatto salvo l'esame della documentazione da parte degli uffici competenti ai quali si rimanda.

Riscontro dell'Agenzia delle Entrate – Conservatoria

Al fine di fornire una risposta puntuale al Quesito, in data 12/12/2025 la scrivente ha trasmesso

apposito quesito all'Agenzia delle Entrate – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti, a mezzo PEC.

In data 15/12/2025 è pervenuta risposta di xxxxxxxxxxxx, il quale ha precisato che *“Gli annotamenti sono formalità lavorati in back office a seguito di deposito della relativa domanda di annotamento presentata dal richiedente.*

La liquidazione corretta di tali formalità dipende dall'albero della trascrizione/iscrizione oggetto di cancellazione/restrizione, visionabile solo in sede di lavorazione e dalle tassazioni effettuate sulle formalità, comprese nell'albero; Ne consegue che l'ammontare di tributi dovuti per le relative formalità di annotamento richieste non può essere quantificato prima”. (Allegato H)

Analoghe indicazioni sono state fornite da Delegati alla vendita operanti, i quali hanno confermato che la determinazione delle spese avviene direttamente da parte della Conservatoria al momento della presentazione delle singole formalità.

Considerazioni finali

Stante quanto precede ed alla luce delle verifiche svolte con diligenza mediante consultazione di fonti istituzionali, portali informativi, Delegati alla vendita e uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, si deve riferire che **non è possibile ad oggi indicare un importo univoco delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.**

Sono state tuttavia fornite le indicazioni normative e procedurali utili ai fini della risposta al Quesito, nei limiti delle informazioni disponibili, restando fermo che la **quantificazione puntuale e definitiva delle spese è rimessa esclusivamente alla Conservatoria dei Registri Immobiliari competente.**

Si precisa infine che **tutte le spese relative alla cancellazione delle formalità cancellabili gravanti sui beni, pur non esattamente quantificabili alla data odierna, sono poste a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 586 c.p.c. e dell'art. 508 c.p.c., in quanto conseguenti al decreto di trasferimento e necessarie alla liberazione del bene.**

RISPOSTA AL QUESITO 6)

“Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.”;

In merito al quesito in oggetto inerente le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. e all'accertamento dei seguenti aspetti:

- a) spese condominiali arretrate a carico dell'immobile o del debitore;
- b) cause civili o amministrative relative al bene;

- c) procedimenti giudiziari in corso;
- d) eventuali procedimenti espropriativi o vincoli urbanistici;
- e) spese legali o tributarie collegate all'immobile, se note.

Si specifica quanto segue:

Punto a) spese condominiali arretrate

Come da richiesta presentata in data 22/09/25 all'Amministratore del Condominio "I Girasoli", nel quale sono situate entrambe le unità immobiliari oggetto di esecuzione, è pervenuta risposta in data 11/12/2025 circa la presenza di **spese condominiali insolute**.

Esse risultano essere, come da resoconto inviato e compilato nella tabella che segue dallo stesso Amministratore le seguenti:

- 1.221,31 euro per quanto concerne il Fg.13 part. 837 sub.7 (A/2) appartamento
- 126,55 euro per quanto concerne il Fg.13 part. 837 sub.12 (C/6) box auto

A queste si aggiungono le **spese straordinarie deliberate** pari a:

- 600 euro per quanto concerne il Fg.13 part. 837 sub.7 (A/2) appartamento
- 130 euro per quanto concerne il Fg.13 part. 837 sub.12 (C/6) box auto

Si precisa che le spese indicate sono state comunicate dall'Amministratore condominiale con nota Pec del 11/12/2025 e, pertanto, riflettono la situazione alla suddetta data.

Le stesse **dovranno essere aggiornate al momento del trasferimento** dell'immobile; qualora tale trasferimento avvenga a distanza di tempo, le spese a carico dell'aggiudicatario **potranno aumentare** per effetto della maturazione delle ulteriori rate di competenza, ai sensi dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c.

Si riportano di seguito le tabelle delle spese insolute e di quelle straordinarie previste, compilate dall'Amministratore condominiale alla data dell'11/12/2025 e trasmesse a mezzo PEC con firma. La firma, di seguito, viene omessa al solo fine di consentirne la pubblicazione, mentre l'originale sottoscritto è conservato dalla CTU.

Nelle suddette tabelle sono state richieste anche **le spese di gestione** annuale, che ammontano indicativamente a:

- 450 euro per quanto concerne il Fg.13 part. 837 sub.7 (A/2) appartamento
- 60 euro per quanto concerne il Fg.13 part. 837 sub.12 (C/6) box auto.

Tali importi risultano complessivamente contenuti. Si rileva tuttavia che, come comunicato dall'Amministratore, l'unità immobiliare non è stata utilizzata nel corso dell'ultimo anno; pertanto, i valori sopra indicati potrebbero riflettere una situazione di mancato utilizzo e non essere rappresentativi delle spese ordinarie in condizioni di normale occupazione, in particolare con riferimento all'unità a destinazione abitativa.

Nella medesima tabella l'Amministratore **confermava l'assenza di vincoli e oneri di natura condominiale**, circostanza **ulteriormente riconfermata con Pec del 12/12/2025**.

APPARTAMENTO	Fg. 13 part. 837 Sub. 7 (A/2)
n. millesimi	61
n. millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, loc.sgombero, portineria, riscaldamento)	61
Importo spese fisse di gestione o manutenzione (euro)	450,00
Importo spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto (euro)	600,00
Importo spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori ad oggi (euro)	1.221,31
Esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale	No

Foto 15: Tabella compilata dall'Amministratore condominiale relativa ai dati del subalterno 7, particella 837, foglio 13, categoria A/2 (appartamento).

BOX	Fg. 13 part. 837 Sub 12 C/6)
n. millesimi	14
n. millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, loc.sgombero, portineria, riscaldamento)	14
Importo spese fisse di gestione o manutenzione (euro)	60,00
Importo spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto (euro)	130,00
Importo spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori ad oggi (euro)	126,55
Esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale	No

Foto 16: Tabella compilata dall'Amministratore condominiale relativa ai dati del subalterno 12, particella 837, foglio 13, categoria C/6 (autorimessa).

Punto b) cause civili o amministrative relative al bene

Non risulta conosciuta alla scrivente la presenza di cause civili o amministrative relative ai beni oggetto di esecuzione.

Per le indagini eseguibili dalla CTU, esse non risultano dalle ispezioni ipotecarie eseguite e riportate all'Allegato 6).

Al fine di acquisire ulteriore riscontro, in data 11/12/2025 è stata trasmessa apposita richiesta a mezzo PEC al Tribunale di Asti, volta a verificare l'eventuale sussistenza di cause pendenti sui beni oggetto di esecuzione e sui debitori eseguiti, sempre con riferimento ai medesimi beni. Con nota di riscontro pervenuta in data 15/12/2025, riportata all'Allegato H), gli uffici competenti hanno comunicato esito negativo: *"verificati gli atti e registri di Ufficio si dichiara l'inesistenza a carico di Xxxxx xxxxxx xxxxxxxxxxxx e Xxxxx xxxxxx xxxxxxxx, di procedimenti civili iscritti nel registro contenzioso ordinario"*.

Parimenti, in data 12/12/2025 è stata inviata PEC all'Amministratore condominiale al fine di verificare l'eventuale esistenza di procedimenti civili o amministrativi a carico del Condominio.

Con risposta pervenuta nella medesima data, l'Amministratore ha comunicato che, per quanto di propria conoscenza, non risultano procedimenti civili o amministrativi pendenti a carico del Condominio.

Punto c) procedimenti giudiziari in corso

Non risulta nota alla scrivente la presenza di procedimenti giudiziari in corso.

Analogamente a quanto già indicato nel paragrafo precedente, ai fini del presente riscontro è stata inviata apposita richiesta a mezzo PEC in data 11/12/2025 al Tribunale di Asti. Con nota di riscontro pervenuta in data 15/12/2025, riportata all'Allegato H), gli uffici competenti hanno comunicato esito negativo: *"verificati gli atti e registri di Ufficio si dichiara l'inesistenza a carico di Xxxxx xxxxxx xxxxxxxxxxxx e Xxxxx xxxxxx xxxxxxxx, di procedimenti civili iscritti nel registro contenzioso ordinario"*.

Punto d) eventuali procedimenti espropriativi o vincoli urbanistici

Per rispondere al Quesito, la scrivente ha preliminarmente consultato il Piano Regolatore Generale Comunale e i relativi articoli normativi, riportati all'Allegato 3), dai quali è emerso che le unità immobiliari risultano site in zona urbanistica *"B3.2 – Area di completamento (lotto libero)"*, disciplinata dagli artt. 35 e 28-bis delle N.T.A., Tabella B3.2.

Al fine di disporre di idonea attestazione ufficiale, è stato quindi richiesto il certificato di destinazione urbanistica relativo al lotto, che viene riportato all'Allegato 3a).

È stata inoltre trasmessa formale richiesta a mezzo PEC al Comune, in data 10/12/2025, volta ad accertare l'eventuale presenza di ulteriori vincoli insistenti sull'area.

Dalla risposta pervenuta è emerso che, oltre alla suddetta classificazione urbanistica di PRGC – la quale non costituisce un “vincolo” in senso proprio, ma disciplina in modo puntuale gli interventi edilizi ammissibili e consentiti ai sensi degli artt. 35, 28-bis e delle N.T.A., Tab. B3.2, richiamati all'Allegato 3 – l'intero territorio del Comune di Montegrosso d'Asti risulta ricompreso in zona “Buffer UNESCO”. Tale inquadramento territoriale comporta l'assoggettamento dell'area agli indirizzi di tutela e salvaguardia paesaggistica previsti dal Piano Paesaggistico Regionale del Piemonte, nonché alle disposizioni recepite dagli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Si evidenzia pertanto che eventuali interventi edilizi o trasformazioni del territorio, in relazione alla tipologia e all'entità degli stessi, dovranno essere subordinati alla preventiva valutazione di compatibilità paesaggistica e all'acquisizione del parere della competente Commissione Locale per il Paesaggio, nel rispetto della normativa vigente.

Il relativo riscontro è stato trasmesso a mezzo PEC dal tecnico comunale, geom. XXXXXXXX, in data 11/12/2025.

Alla scrivente non risulta essere stata comunicata la presenza di ulteriori vincoli urbanistici, né di procedimenti espropriativi gravanti sull'immobile.

Punto e) spese legali o tributarie collegate all'immobile

Per quanto concerne le eventuali spese legali e tributarie, si relaziona che

- è stata verificata una **successione** avente ad oggetto i beni indicati, così come risultante dalla seguente pratica:

“Successione di XXXXXXXX XXXXXXXX deceduto ad Alessandria in data XXXXXXXXXX – denuncia di successione presentata a Nizza Monferrato il 9 maggio 1987 al n. 13, volume 680, trascritta ad Asti il 18 agosto 1987 ai nn. 5785/4308 – accettazione dell'eredità con beneficio di inventario trascritta ad Asti il 2 febbraio 1987 ai nn. 878/639”.

Dal Riscontro PEC del 21/10/2025 dell'Agenzia delle Entrate di Asti risulta che la successione è stata regolarmente liquidata e integralmente pagata.

- Sono state verificate le **spese insolte con richiesta all'Amministratore** di Condominio, che sono state riportate nella perizia in risposta al Quesito 6), al quale si rimanda.

Esse sono in sintesi alla data del 11.12.2025:

- 1.221,31 euro per quanto concerne il Fg.13 part. 837 sub.7 (A/2) appartamento
- 126,55 euro per quanto concerne il Fg.13 part. 837 sub.12 (C/6) box auto

A queste si aggiungono le **spese straordinarie deliberate** pari a:

- 600 euro per quanto concerne il Fg.13 part. 837 sub.7 (A/2) appartamento
- 130 euro per quanto concerne il Fg.13 part. 837 sub.12 (C/6) box auto

Le spese sopraindicate **dovranno essere aggiornate alla data del trasferimento dell'immobile**; in caso di trasferimento differito nel tempo, gli importi a carico dell'aggiudicatario potranno aumentare per la maturazione delle ulteriori rate condominiali, ai sensi dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c.

- È stato verificato che **non risultano eseguiti interventi sul Condominio riconducibili al Superbonus**, come da riscontro PEC dell'Amministratore del 12/12/2025; pertanto non sussistono pendenze o sospensioni in tal senso.
- Con PEC del 12/12/2025, l'Amministratore ha inoltre confermato **di non essere a conoscenza di ulteriori problematiche condominiali**.

Alla luce delle verifiche sopra effettuate, la scrivente non è a conoscenza di ulteriori spese legali o tributarie collegate all'immobile, sulla base delle informazioni richieste e trasmesse, **salvo il caso di eventuali elementi non comunicati o omessi dalle parti o dagli enti competenti**.

Restano esclusi dal presente ambito i tributi ordinari connessi al possesso dell'immobile (quali, a titolo esemplificativo, l'IMU), i quali non costituiscono oneri o pendenze giudiziarie rilevanti ai fini della procedura esecutiva, trattandosi di obbligazioni tributarie di natura personale, dovute per legge in relazione al possesso dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO 7) 8)

“Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso”.

“verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7”;

In seguito alla richiesta di accesso agli atti presentata presso il Comune di Montegrosso d'Asti in data 22/09/25 e alla successiva trasmissione digitale delle pratiche edilizie da parte degli uffici comunali in data 10/10/25, è emerso che il condominio, denominato *“I Girasoli”*, nel quale sono ubicate le due unità immobiliari oggetto di esecuzione, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire convenzionato n.11 del 08/05/2008 per *“costruzione di fabbricato*

plurifamiliare, muri di recinzione e di contenimento, nonché opere di urbanizzazione primaria, nel Comune di Montegrosso d'Asti, via Gallareto, sull'immobile distinto in N.C.E.U. al Foglio n. 13, mappale 435" con convenzione n.2/2008 del 08/05/20008.

- Denuncia di inizio attività n.7853 del 2008 per *"realizzazione di opere in variante a P.C n.11 del 08/05/2008"* per:

modifica del tetto, con lo spostamento centrale del colmo e dell'abbaino sul vano scala, al fine di favorire l'accesso al piano sottotetto;
modifiche a terrazzi e balconi;
realizzazione del locale caldaia e del locale tecnico-servizi al piano seminterrato.

- Denuncia di inizio attività n. 8127 del 2009 per *"realizzazione di opere in variante a P.C n.11 del 08/05/2008"* per:

modifiche degli spazi interni nel locale seminterrato;
modifiche delle tramezze interne negli alloggi al piano terreno e al piano primo;
modifiche dell'area esterna e delle aree a verde privato.

Per la definizione dell'istanza di Permesso di costruire convenzionato n. 11 del 08/05/2008, il Comune ha richiesto — con comunicazione del 10 dicembre 2009, prot. n. 9534 — la produzione dell'*"atto di assoggettamento ad uso pubblico dell'area a servizi lungo il fronte della strada comunale"*. Tale vincolo è stato costituito mediante scrittura privata a rogito del Notaio XXXXXXXX XXXXXXXX, autenticata in data 18 dicembre 2009 (rep. 84806/8416), registrata ad Asti il 29 dicembre 2009 al n. 2987/1T e trascritta nella stessa data ai nn. 2987/1T.

L'atto, prevede quanto segue:

Il "proponente" si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assoggettare ad uso pubblico l'area di cui ai punti successivi, secondo quanto previsto dalla Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56, art. 21, sulla base dei seguenti calcoli:

- *volumetria in progetto: mc 1.811,40;*
- *metri cubi per abitante: 75;*
- *numero di abitanti insediabili: mc 1.811,40 / 75 = 24 abitanti;*
- *superficie di area da cedere: 25 mq per ogni abitante;*
- *superficie complessiva: 24 ab. × 25 mq = 600,00 mq.*

La suddetta superficie risulta così ripartita nel progetto:

- *area attrezzata ad uso parcheggio pubblico lungo il fronte della strada comunale "Gallareto", per una superficie pari a mq 275,00, da dismettere al Comune ed assoggettare ad uso pubblico (con scrittura registrata e trascritta) entro il rilascio del certificato di agibilità.*

Si precisa che tale obbligo urbanistico riguardava la realizzazione dell'intero fabbricato condominiale e le relative dotazioni a standard, e non è riferito in modo diretto alle singole unità immobiliari. Tuttavia, viene citato dalla scrivente in quanto l'obbligo risulta correlato alle unità oggetto di stima in quanto site all'interno del medesimo complesso condominiale e insistenti sulla particella sulla quale è

stato assolto l'assoggettamento ad uso pubblico. Si riporta l'atto completo all'Allegato D) al quale si rimanda.

Si rileva inoltre che il Comune non ha fornito la scrittura, registrata e trascritta, relativa alla cessione dell'area attrezzata ad uso parcheggio; pertanto, allo stato attuale, non è possibile accertare se tale adempimento sia stato eseguito, in quanto dalla visura effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio l'area risulta ad oggi censita come ente urbano privo di intestazione.

COLLAUDO STATICO

Risulta la presenza per il fabbricato del Certificato di Collaudo Statico ai sensi dell'art. 7 della L. 1086/1971, depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune in data 27/06/2009, rif. 10/08, a firma dell'Arch. XXXXXXXXXXXX di Asti, Pos. n. xx

AGIBILITA'

- La richiesta del certificato di agibilità è stata presentata in data 13/11/2009 (prot. n. 8771) ed il relativo certificato è stato rilasciato in data 28/12/2009.

Si precisa che tutte le pratiche edilizie sopra citate risultano riferite alla costruzione del Condominio. Dalla ricerca effettuata dagli Uffici comunali non sono emerse – salvo eventuali errori e/o mancati reperimenti degli Uffici – pratiche edilizie specificamente relative alle unità immobiliari oggetto di esecuzione (Foglio 13, particella 837, sub. 7 e sub. 12).

Le pratiche edilizie sono riportate nell'Allegato D), al quale si rimanda per il relativo dettaglio.

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA

Dopo aver analizzato tutti i precedenti edilizi sopra riportati, al fine di verificare la situazione autorizzativa delle unità immobiliari e la loro rispondenza alle planimetrie approvate, si evidenzia che il titolo edilizio di riferimento per il raffronto è la **Denuncia di Inizio Attività n. 8127 del 2009**, relativa alla *"realizzazione di opere in variante al P.C. n. 11 del 08/05/2008"*.

Tale pratica costituisce in particolare l'ultima variante presentata per il Condominio, rispetto alla quale sono state svolte tutte le valutazioni di conformità.

In seguito a colloquio con il tecnico comunale responsabile geom. XXXXXXXX con il quale sono state esaminate in dettaglio le differenze fra lo stato di fatto rilevato dalla scrivente e la situazione autorizzata con l'ultima variante presentata (Denuncia di inizio attività n. 8127 del 2009) è emerso per

l'unità abitativa che sarà necessario presentare una **CILA in sanatoria** per le piccole difformità rilevate, che vengono esemplificate nella planimetria che segue redatta dalla scrivente:

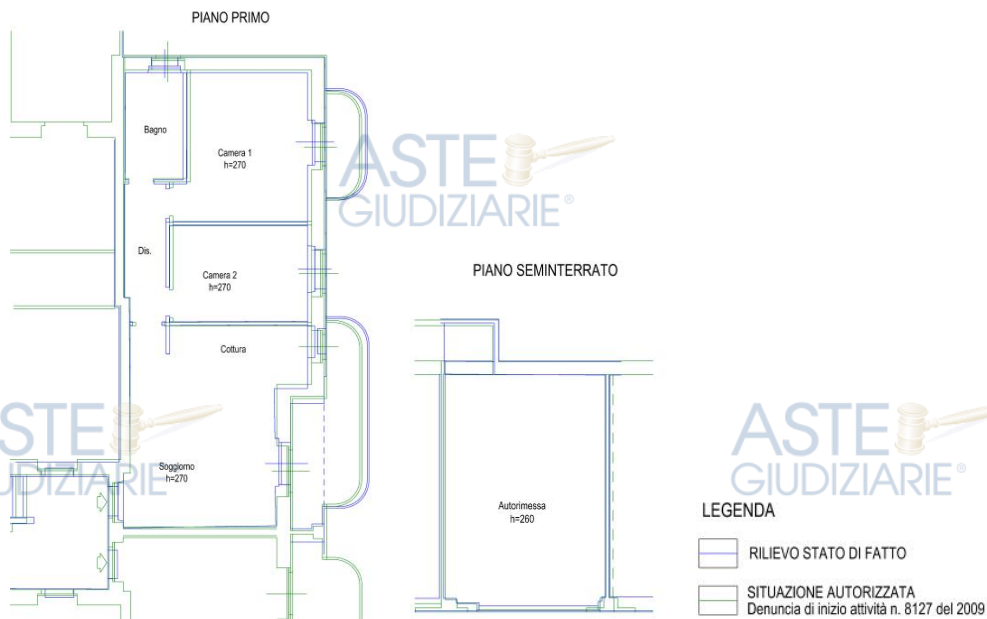


Foto 17: Confronto tra lo stato autorizzato e lo stato rilevato

Esse sono in dettaglio:

- Lievi differenze planimetriche dovute ad imprecisioni di cantiere in sede di tracciamento (tracciamento murature e finestre),
- Lievi differenze nelle dimensioni dei balconi,
- Presenza di una tramezza a lato dell'angolo cottura, che non era indicata nell'ultima variante presentata,

Trattasi infatti di piccole difformità/ differenze che possono essere ricondotte nelle tolleranze – come indicato tecnico comunale responsabile geom. XXXXXXXX – in quanto trattasi di minime differenze planimetriche, anche in considerazione della presenza del certificato di agibilità del 28/12/2009 e del certificato di collaudo statico ai sensi dell'art. 7 L. 1086/1971 del 27/06/2009 rif. 10/08, che sono comunque provvedimenti successivi alla realizzazione delle opere suddette, in quanto trattasi di opere evidentemente realizzate, con la costruzione del condominio e derivanti da imprecisioni/variazioni in sede di costruzione cantiere.

Il tecnico comunale conferma che anche le lievi differenze riscontrate nei balconi e nelle finestrate, evidentemente realizzate prima della fine dei lavori e dell'emissione del certificato di agibilità, possono essere ricondotte alla valutazione delle tolleranze costruttive.

Si rileva inoltre che l'altezza interna del box risulta inferiore a quanto indicato nel permesso di costruire del fabbricato; tuttavia, trattandosi di un'altezza inferiore rispetto a quella autorizzata ed

evidentemente comune all'intero piano, tale circostanza non costituisce una difformità riferibile alla specifica unità immobiliare, né configura volumetria aggiuntiva, risultando in diminuzione.

Il Tecnico riferisce che alla data odierna, presso il Comune di Montegrosso d'Asti, la presentazione della suddetta Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria comporta il versamento dei seguenti importi:

- € 50 per diritti di segreteria;
- € 1.032 a titolo di sanzione amministrativa, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia).
- oltre ai costi della parcella del professionista per la redazione della pratica.

Si precisa a rigore che gli importi sopra indicati sono riferiti alla data odierna ma potranno subire variazioni e/o aumenti in relazione a modifiche normative o regolamentari che incidano sull'applicabilità e sul regime sanzionatorio delle diverse tipologie di titoli edilizi (C.I.L.A., S.C.I.A., permesso di costruire, ecc.), nonché a eventuali aggiornamenti dei diritti di segreteria stabiliti dal Comune o delle direttive interne dell'Ufficio Tecnico in merito alle relative procedure.

Pertanto, si raccomanda di verificare preventivamente presso il competente Ufficio Edilizia Privata i **costi aggiornati e le modalità applicabili al momento della presentazione** della pratica, poiché, con il trascorrere del tempo dalla data di redazione del presente elaborato, **gli importi effettivi da corrispondere dall'aggiudicatario e gli iter procedurali potrebbero differire** (per modifiche normative o tariffarie) da quanto qui indicato e pertanto dovranno **essere aggiornati** alla data effettiva di presentazione dell'istanza.

Si precisa inoltre che la verifica urbanistica svolta, come richiesto, è riferita esclusivamente alle due unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Non si esclude pertanto la possibile presenza di eventuali difformità nelle parti comuni o in altre porzioni del condominio non oggetto di indagine (quali cortile, facciate e ulteriori spazi comuni, distanze, recinzioni, etc.), poiché escluse sia dai rilievi effettuati sia dall'ambito dell'incarico conferito. Eventuali irregolarità riscontrate su tali parti, escluse dal presente incarico, richiedono un rilievo complessivo dell'intero edificio e le relative spese di sanatoria, qualora necessarie, dovrebbero essere ripartite pro quota in base ai millesimi di proprietà.

Certificato di Agibilità

Per quanto concerne l'agibilità, si conferma la presenza del certificato di agibilità per il Condominio rilasciato in data 28/12/2009, riportato all'Allegato D), il quale rimane valido per le unità immobiliari,

come indicato dal Tecnico Comunale geom. XXXXXXXX.

Le modifiche successivamente regolarizzate mediante C.I.L.A. in sanatoria non comportano l'obbligo di presentazione di una nuova S.C.A. – Segnalazione Certificata di Agibilità, in quanto non hanno interessato interventi che abbiano inciso sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico o impianti dell'edificio.

Tale principio discende da quanto previsto dall'art. 24, comma 5, del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), secondo cui la segnalazione certificata di agibilità è richiesta solo nei casi di interventi edilizi che possano influire sulle suddette condizioni o comportino nuova costruzione, ricostruzione, sopraelevazione o modifiche sostanziali agli impianti.

Pertanto, nel caso in esame, l'agibilità del 2009 mantiene piena efficacia e non risulta necessario procedere alla presentazione di una nuova S.C.A per le motivazioni sopra indicate e secondo quanto comunicato dal tecnico comunale geom. XXXXXXXX.

Situazione catastale

Si riferisce che, sebbene nei quesiti formulati dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione non sia espressamente richiesta l'analisi della planimetria catastale, per fornire un'analisi completa delle operazioni da svolgere e delle spese da sostenere, la scrivente CTU ha rilevato un'imprecisione nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio (Dichiarazione protocollo n. AT0158242 del 04/11/2009). In particolare, la planimetria non riporta la tramezza laterale a delimitazione dell'angolo cottura.

Pur non comportando variazioni nel numero dei vani, tale difformità rende la planimetria non perfettamente corrispondente allo stato dei luoghi e, a rigore, richiede un aggiornamento, successivo alla CILA in sanatoria, mediante la presentazione di una pratica DOCFA allo scopo di rettificarne il contenuto.

I costi stimati per l'aggiornamento catastale sono i seguenti:

- € 70,00 per diritti catastali;
- circa € 400,00 per l'onorario tecnico relativo alla predisposizione e presentazione della pratica.

La regolarizzazione mediante DOCFA dovrà essere effettuata **congiuntamente alla presentazione della CILA in sanatoria**, risultando pertanto a carico del futuro proprietario/aggiudicatario.

Le spese necessarie per tale aggiornamento catastale verranno sommate ai costi della CILA in sanatoria nell'ambito delle operazioni da eseguirsi e saranno portate in detrazione dal valore finale di stima dell'immobile, in quanto spese da sostenersi a carico del futuro proprietario/aggiudicatario e potrà comportare un aggiornamento della superficie calpestabile derivante dal più preciso ed aggiornato rilievo (Tav.2 Allegato A).

Si precisa, inoltre, che gli importi indicati rappresentano valori medi di riferimento, poiché gli onorari dei professionisti, essendo soggetti a libero mercato, possono risultare superiori o inferiori a quanto

riportato.

Analogamente, anche i diritti di segreteria potrebbero subire aggiornamenti o variazioni da parte dell'Amministrazione competente, seppur ad oggi non prevedibili.

Con riferimento al box auto, nella planimetria catastale è stata rilevata un'imprecisione relativa all'altezza interna, indicata come pari a m 2,80, mentre l'altezza effettiva risulta pari a m 2,60; tale circostanza non incide sulla classificazione catastale dell'unità.

RISPOSTA AL QUESITO 9)

“dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica”;

Per quanto concerne l'**unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Montegrosso d'Asti (AT) al Foglio 13, particella 837, subalterno 7**, sita in via Gallareto n. 4C, trattasi di unità abitativa a destinazione residenziale, come descritto in risposta al Quesito n. 3).

Pertanto, la stessa è **soggetta all'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** ai sensi del D.Lgs. 192/2005, del D.M. 26 giugno 2015 e delle D.G.R. della Regione Piemonte n. 29-11116/2009 e n. 46-11968/2009.

In seguito a ricerca effettuata presso l'archivio informatico SIPEE – Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte in data 08/11/2025, **è emerso che non risulta alcun Attestato di Prestazione Energetica riferito alla suddetta unità immobiliare.**

Per quanto concerne invece l'**unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Montegrosso d'Asti (AT) al Foglio 13, particella 837, subalterno 12**, sita anch'essa in via Gallareto n. 4C, trattasi di unità a destinazione box auto/autorimessa.

Essa è **esclusa dagli obblighi di redazione dell'A.P.E.** ai sensi di quanto previsto dall'Appendice A, punto 2, lettera e) del D.M. 26 giugno 2015, che si riporta a seguire, in quanto rientra tra i fabbricati *“non destinati ad essere climatizzati o comunque privi di impianti termici”*.

Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE. Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

- a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (art. 3, c. 3, lett. d) del decreto legislativo);
- b) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo

produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;

c) gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo);

d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo).

L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo);

e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, (art. 3, c. 3, lett. f) del decreto legislativo);

f) i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;

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

- agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;

- agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli IMPIANTI TECNOLOGICI;

l) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del decreto legislativo (manufatti, cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno").

RISPOSTA AL QUESITO 10)

“determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all’art. 568, comma 2, c.p.c.;

10a) chiarisca se i beni sono vendibili in uno o più lotti;

10b) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell’art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).”

Al fine di procedere alla valutazione richiesta, la scrivente ha effettuato i sopralluoghi necessari per verificare le caratteristiche della zona e prendere visione diretta delle unità immobiliari oggetto di stima durante il sopralluogo.

La superficie commerciale riportata nelle valutazioni che seguono è stata determinata in riscontro al Quesito n. 1 e risulta dettagliata nell’Allegato A – Tavola 3 *“Calcolo delle superfici commerciali”*.

Determinazione del valore dell’unità immobiliare in via Gallareto 4C, Montegrosso d’Asti (AT)
Fg.13 part.837 sub. 7 (A/2)

Il valore dell’unità immobiliare abitativa e del relativo box auto è stato calcolato con il metodo sintetico comparativo svolgendo approfondite indagini sul mercato immobiliare locale presso agenzie e consultando i valori riportati dall’ **“Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio O.M.I.”** ed i **valori raccolti dal Borsino immobiliare** per immobili con la medesima destinazione e siti nell’area limitrofa.

RICERCA QUOTAZIONI SU BANCHE DATI E BORSINI IMMOBILIARI

Per quanto riguarda i dati disponibili presso le banche dati si rileva che l’O.M.I. Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio riporta:

- per abitazioni civili in condizioni normali, un valore minimo di 500 euro/mq ed un valore massimo di 750 euro/mq.
- per abitazioni di tipo economico in condizioni normali, un valore minimo di 380 euro/mq ed un valore massimo di 485 euro/mq.
- per autorimesse in condizioni normali, un valore minimo di 300 euro/mq ed un valore massimo di 445 euro/mq.

- di 340 euro/mq ed un

ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE • Ville
GIUDIZIARIE valo



ASTE GIUDIZIARIE®

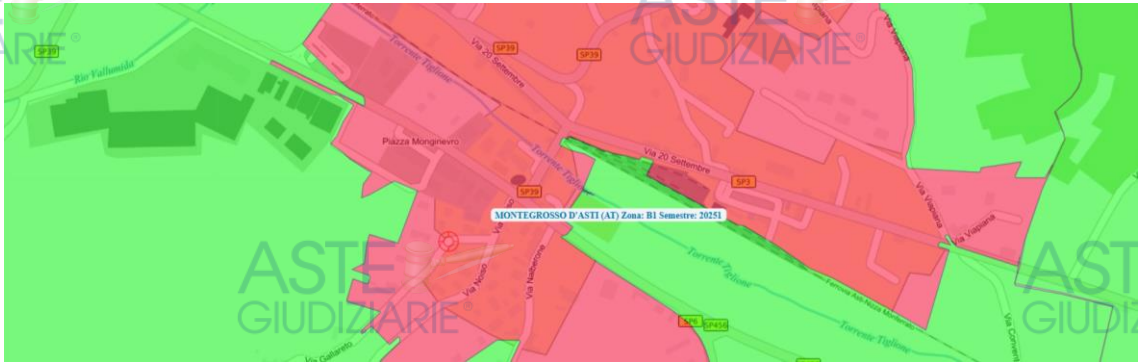


Foto 20: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ASTI / Comune: MONTEGROSSO D'ASTI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice zona: B1 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore (€/mq)		Mercato	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max			Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	500	750	L		2,3	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	380	485	L		1,9	2	L
Autorimesse	Normale	300	445	L		1,7	2	L
Box	Normale	340	480	L		1,7	2,3	L
Ville e Villini	Normale	610	870	L		2,6	3,1	L

TABELLA: Valori di riferimento dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I

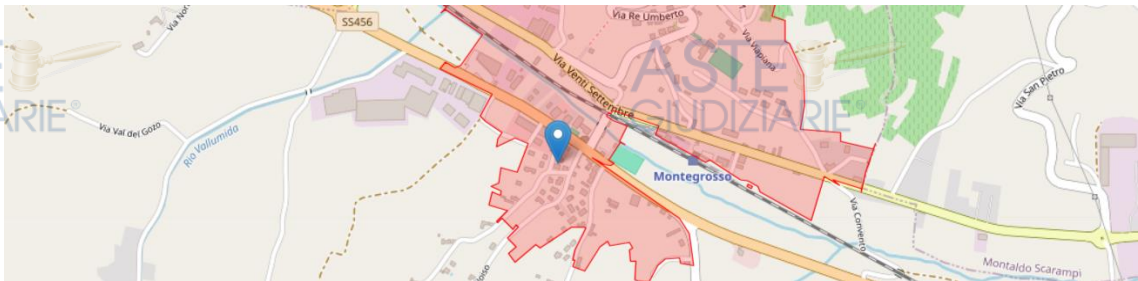


Foto 21: Estratto planimetria Borsino Immobiliare

TABELLA VALORI BORSINO (interrogazione del 07.11.2025)
Quotazioni immobiliari – Zona centro abitato

Tipologia	Descrizione	Valore minimo (€ /mq)	Valore medio (€ /mq)	Valore massimo (€ /mq)
Abitazioni in stabili di 1ª fascia	Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media della zona	576	752	927
Abitazioni in stabili di fascia media	Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media della zona	472	615	758
Abitazioni in stabili di 2ª fascia	Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media della zona	374	410	446
Ville & Villini	Quotazioni di ville e porzioni di villa	532	670	807

TABELLA: Valori di riferimento del Borsino Immobiliare

DATI STORICI E GRAFICI EVOLUZIONE QUOTAZIONI

Per ottenere un quadro esaustivo dell'andamento del mercato, dopo aver preliminarmente consultato i valori disponibili nelle Banche Dati dell'Agenzia delle Entrate – OMI e del Borsino Immobiliare, che riportano i dati medi delle transazioni effettivamente registrate, sono stati successivamente analizzati anche i dati storici ed i grafici dell'evoluzione delle quotazioni e del numero di compravendite nel corso degli anni, resi disponibili dalle principali banche dati di settore.

Dall'analisi dei dati di mercato relativi allo specifico Comune di Montegrosso d'Asti, riportato nella tabella che segue, emerge un contesto caratterizzato da una **dinamica di mercato mediamente bassa**, con **quotazioni residenziali in lieve crescita (+1,69%)** ma accompagnate da una **significativa riduzione del numero di compravendite residenziali (-47,37%)** e, ancor più, non residenziali (-83,33%).

Il tessuto edilizio risulta prevalentemente residenziale (87,14% degli edifici), con un buon livello di proprietà e un reddito medio in linea con i comuni limitrofi di pari dimensione.

Tale scenario conferma un mercato **a bassa liquidità**, con **tempi di assorbimento potenzialmente più lunghi** e un interesse selettivo da parte della domanda, elementi utili a contestualizzare la stima del bene.

Montegrosso D Asti (AT)

And. Quotazioni Resid.	+1.69% annuo 621 €/M²	And. Vendite Resid.	-47.37% annuo 20 unità	And. Vendite Non Resid.	-83.33% anno 2 unità
Dinamicità Mercato	Medio Basso	Numero Edifici	1026 - 87.14% ad uso resid.	Numero Abitazioni	1561 - 75.68% di proprietà
Numero Abitanti	2349	Livello Redditi	Nella Media	Statistiche complete ?	Passa alla versione PRO...

TABELLA: Dati riassuntivi Comune di Montegrosso d'Asti reperiti in Banca Dati del Borsino Immobiliare

Dal momento che è emerso, dalla ricerca fatta dalla scrivente, che nello specifico nelle banche dati purtroppo non risultano disponibili grafici specifici relativi all'andamento del mercato del Comune di Montegrosso d'Asti, ma esclusivamente elaborazioni riferite all'intera provincia, si è proceduto ad analizzare tali dati provinciali quale riferimento generale dell'evoluzione del mercato immobiliare.

Si precisa tuttavia che i valori della provincia comprendono anche il capoluogo Asti, i cui indicatori risultano mediamente più elevati e migliorativi rispetto al contesto oggetto di stima. Pertanto, il trend provinciale è stato considerato **solo come andamento di fondo**, mentre la valutazione è stata condotta assumendo come riferimento **i valori minimi** riportati nelle tabelle specifiche per il Comune di Montegrosso d'Asti, maggiormente coerenti con la realtà locale.

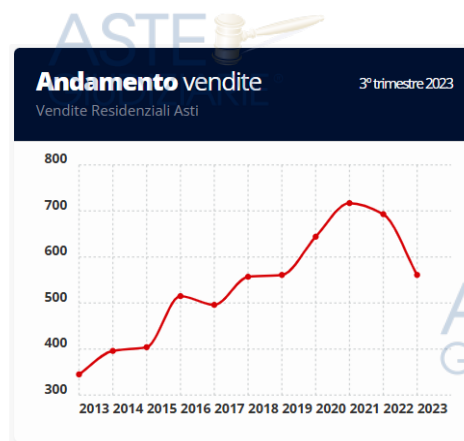


Foto 22: Grafici andamento quotazioni ed andamento vendite anni 2013/2023

L'analisi ha preso in esame, come si vede dai grafici sopra riportati, l'evoluzione del mercato immobiliare nella provincia di Asti nel decennio compreso tra il 2013 e il 2023.

Dall'analisi dei dati di mercato più recenti (III trimestre 2023), il comparto residenziale evidenzia una tendenza decrescente, sia sotto il profilo delle quotazioni, sia per quanto riguarda il numero delle compravendite.

In particolare, le quotazioni medie al metro quadrato hanno registrato un calo progressivo dal 2013 al 2023, con una sostanziale stabilità negli ultimi tre anni.

Tale andamento riflette una **contrazione graduale del valore immobiliare, seguita da una fase di consolidamento.**

Per quanto concerne il volume delle compravendite residenziali, si è rilevato un incremento significativo tra il 2015 e il 2021, culminato con un picco nel 2021.

A partire dal 2022, tuttavia, si osserva una flessione sensibile, con un ritorno ai livelli del periodo pre-pandemia.

Tali dinamiche delineano un mercato che, sebbene abbia mostrato buona vivacità negli anni recenti, manifesta attualmente segnali di rallentamento, sia in termini di valori, che di domanda.

In tale contesto, a parere della scrivente, il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima dovrà essere opportunamente ponderato in funzione del quadro di riferimento, tenendo conto della **tendenza stabile ma non espansiva del mercato locale**, nonché delle caratteristiche intrinseche del bene e della sua localizzazione all'interno del tessuto urbano del Comune di Montegrosso d'Asti.

Dopo aver analizzato tutti i dati disponibili presso le banche dati, per procedere alla corretta valutazione del bene, la scrivente ha poi provveduto a raccogliere tutti i dati di transazione reperibili, al fine di individuare immobili comparabili da assumere a riferimento nella stima del valore.

ANALISI DEGLI IMMOBILI ATTUALMENTE IN VENDITA SUI PORTALI

Considerazioni sugli annunci reperiti e sulla loro ponderazione ai fini estimativi

A completamento dell'analisi, è stata effettuata una ricognizione degli immobili attualmente in vendita sui principali portali immobiliari online.

Si precisa che le relative quotazioni, trattandosi di prezzi richiesti e non effettivamente transati, **non possono essere utilizzate come comparabili diretti**, ma rappresentano comunque un utile riferimento per delineare l'**andamento** del mercato e per una più puntuale determinazione del valore al metro quadrato.

Nel corso della ricerca effettuata sui portali sono stati individuati soltanto tre annunci comparabili con l'unità immobiliare oggetto di stima.

Si rileva che tali annunci, pur costituendo un utile riferimento per delineare il quadro complessivo del mercato locale, presentano caratteristiche differenti dal caso in esame e pertanto devono essere ponderati con cautela.

In alcuni casi gli immobili offerti risultano migliorativi per stato manutentivo, dotazioni, epoca di costruzione o presenza di pertinenze aggiuntive; in altri casi si tratta comunque di prezzi di richiesta e non di valori effettivi di compravendita, con conseguente possibile scostamento rispetto ai valori realmente praticati sul mercato.

Nonostante queste dichiarate limitazioni, gli annunci reperiti rappresentano comunque fonti utili di osservazione, poiché consentono di collocare il bene oggetto di stima all'interno di un contesto realistico del mercato immobiliare attuale, offrendo un raffronto generale dell'offerta nel comune di Montegrosso d'Asti.

I valori derivati da tali fonti verranno pertanto considerati dalla scrivente come indicatori di supporto, al fine di ottenere una visione complessiva e coerente del mercato di riferimento.

Si rileva infatti che – sebbene si tratti di immobili con caratteristiche migliorative rispetto all'unità in esame, in un caso ristrutturato e nell'altro dotato di superficie significativamente superiore, box auto compreso e servito da ascensore (elemento che lo rende meno scomodo sotto il profilo dell'accessibilità rispetto all'alloggio oggetto di stima che ne è sprovvisto) – i prezzi di richiesta **non risultano comunque particolarmente elevati**.

ANDAMENTO COMPARATIVO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Montegrosso d'Asti - Asti centro – Provincia di Asti

Al fine di contestualizzare correttamente il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, nonché di valutare l'**eventuale differenza di quotazione tra l'anno 2010 — anno di acquisto del bene — e l'anno 2025**, la scrivente ha analizzato l'andamento delle quotazioni immobiliari nel periodo 2010–

2025, al fine di **verificare se i prezzi abbiano registrato incrementi o decrementi nel suddetto arco temporale.**

L'analisi è stata condotta mettendo a confronto tre distinti ambiti territoriali: il Comune di Montegrosso d'Asti e, a fini comparativi e di maggiore affidabilità dell'andamento generale, anche la Provincia di Asti e il centro del Comune di Asti, sulla base dei dati ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI – Agenzia delle Entrate) e dei grafici di supporto elaborati.

Dalla ricerca effettuata è emerso che nel Comune di Montegrosso d'Asti, i dati OMI mostrano una riduzione dei valori delle abitazioni civili da 800–1.200 €/mq (2010) a 500–750 €/mq (2025), con un **calo dei valori al metro quadrato nei 15 anni trascorsi pari a circa –30% / –38%**, come chiaramente evidenziato nei grafici elaborati. Analogo andamento si riscontra per box e autorimesse, che registrano riduzioni comprese tra –31% e –33%, confermando l'assenza di un mercato autonomo delle pertinenze nei piccoli comuni.

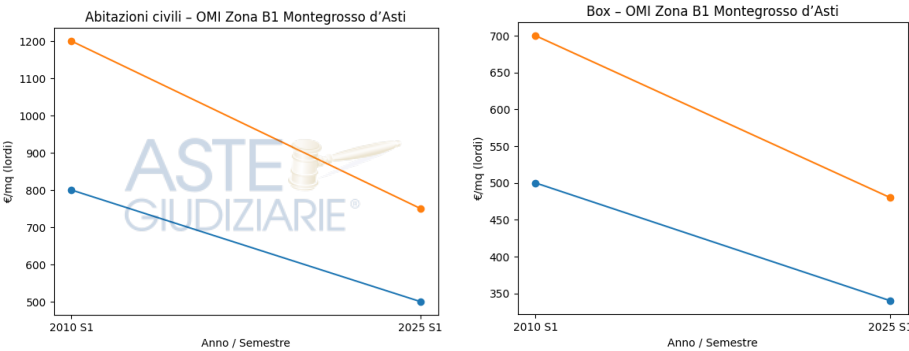


Foto 23: Andamento quotazioni abitazioni civili e box da anno 2010 al 2025

Linea arancio andamento 2010 – linea blu andamento 2025

Fonte: OMI Agenzia Entrate dati I semestre 2010 // I semestre 2025

Quotazioni OMI – Comune di Montegrosso d'Asti

Quotazioni – Anno 2010, I semestre (Fonte: Agenzia delle Entrate – OMI)

Fascia/Zona: Centrale / Centro abitato **Codice di zona:** B1 **Microzona catastale:** n. 1 **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato Min (€/mq)	Valore mercato Max (€/mq)	Superficie (L/N)	Valore locazione Min (€/mq x mese)	Valore locazione Max (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	800	1.200	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	710	L	1,4	1,8	L
Autorimesse	NORMALE	450	650	L	1,6	2,1	L
Box	NORMALE	500	700	L	1,8	2,3	L
Ville e Villini	NORMALE	880	1.100	L	2,2	2,8	L

Quotazioni – Anno 2025, I semestre (Fonte: Agenzia delle Entrate – OMI)

Fascia/Zona: Centrale / Centro abitato **Codice di zona:** B1 **Microzona catastale:** n. 1 **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato Min (€/mq)	Valore mercato Max (€/mq)	Superficie (L/N)	Valore locazione Min (€/mq x mese)	Valore locazione Max (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L	2,3	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	380	485	L	1,9	2,0	L
Autorimesse	NORMALE	300	445	L	1,7	2,0	L
Box	NORMALE	340	480	L	1,7	2,3	L
Ville e Villini	NORMALE	610	870	L	2,6	3,1	L

A livello di Provincia di Asti, come risulta dai grafici di andamento delle quotazioni (fonte Borsino Immobiliare) e dai dati OMI provinciali, la contrazione dei valori risulta più contenuta, nell'ordine di circa -20% / -25%. Tale dato è coerente con il fatto che il valore provinciale rappresenta una media tra il capoluogo, che mitiga il dato, e i comuni minori.

Per quanto riguarda il centro del Comune di Asti (zona B1), l'analisi dei dati OMI evidenzia anche una forte riduzione dei valori residenziali nel periodo considerato.

In particolare, le abitazioni civili passano da valori compresi tra 2.800 e 4.200 €/mq (2010) a valori compresi tra 1.050 e 1.550 €/mq (2025), con una riduzione percentuale pari a circa -50% / -63%.

Tale andamento è rappresentato graficamente nei grafici comparativi, dai quali risulta evidente una marcata correzione dei valori nel tempo.

Il confronto tra i tre ambiti territoriali evidenzia che le differenti percentuali di riduzione dei valori non sono tra loro contraddittorie, ma dipendono dalle specifiche condizioni iniziali di vendita degli immobili e dalle diverse dinamiche di mercato, che hanno visto comunque una chiara diminuzione dei valori di circa il 30-40%.

Nel caso dell'immobile oggetto di stima, si evidenzia inoltre che al **momento della prima vendita** l'unità immobiliare **risultava di nuova realizzazione e al primo utilizzo**. È pertanto ragionevole ritenere che il prezzo di acquisto originario potesse essere più elevato, in quanto comprensivo della naturale valorizzazione commerciale legata allo stato di **"immobile nuovo"**, alle finiture recenti e alle aspettative di mercato proprie del periodo di costruzione.

La successiva evoluzione del mercato immobiliare, come risulta dai dati OMI e dai grafici analizzati, ha comportato una **riduzione generalizzata dei valori**, con un progressivo riallineamento dei prezzi verso livelli di mercato attuali, indipendenti dal valore originario di prima vendita.

Nel contesto dei comuni minori, come Montegrosso d'Asti, tale dinamica si manifesta in modo più evidente, in quanto il mercato presenta una domanda più limitata e una minore capacità di assorbire valori inizialmente elevati, rendendo strutturale la riduzione dei prezzi nel tempo.

Pertanto, l'andamento dei valori rilevato per il Comune di Montegrosso d'Asti risulta coerente e congruente sia con l'evoluzione del mercato provinciale sia con quella del capoluogo, e costituisce valido supporto tecnico alla determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, che evidentemente e certamente avrà quindi dei valori al metro quadrato inferiori per le motivazioni spiegate.

VALUTAZIONE DELLE CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL BENE

Sono state inoltre valutate **tutte le caratteristiche specifiche del bene**, ponderate singolarmente nella determinazione del valore, ed in particolare:

1. **Stato di conservazione** dell'unità immobiliare, che si presenta complessivamente in condizioni discrete.
2. **Periodo di esercizio** del fabbricato condominiale e dell'unità abitativa pari a circa **16 anni**;
3. **Collocazione e accessibilità**, con posizione nel Comune di Montegrosso d'Asti in adiacenza a un'importante arteria di scorrimento, che facilita i collegamenti con i centri abitati limitrofi, pur non essendo ubicato in posizione centrale nel nucleo storico.
4. **Qualità ordinaria dei materiali costruttivi** utilizzati per le finiture e le componenti edilizie.
5. **Buona esposizione verso sud e ottima luminosità**, con doppio affaccio verso il verde tramite i due balconi dell'unità immobiliare.
6. **Stato di manutenzione del Condominio**, che risulta in buone condizioni generali, con parti comuni curate e collocazione piacevole, caratterizzata da un affaccio panoramico sul verde e sul paesaggio circostante.
7. **Presenza di aree comuni esterne**, quali rampe e cortile condominiale che, pur non attribuendo posti auto dedicati all'unità oggetto di esecuzione, contribuiscono alla fruibilità e alla buona percezione complessiva dell'immobile.
8. **Condizioni attuali del mercato immobiliare**, caratterizzato da una generale contrazione dei valori a causa del contesto economico.
9. **Piano di sviluppo dell'unità**, posta al primo piano del fabbricato e **priva di ascensore**.
10. **Presenza di fili e cavi elettrici scollegati**, derivanti dalle operazioni di liberazione dell'appartamento, che necessitano di verifica tecnica e ripristino.
11. **Danni riscontrati in occasione della liberazione dell'alloggio**, quali distacchi di piastrelle nell'angolo cottura e nella parete TV, evidenziati nelle foto 29-30-31 dell'Allegato 2, che richiedono adeguati interventi di sistemazione.

12. **Condizioni del servizio igienico**, nel quale il WC risulta in cattivo stato (foto 20-21 dell'Allegato 2), rendendo necessaria la verifica del corretto funzionamento degli apparecchi sanitari.
13. **Operazioni di manutenzione su serramenti bloccati che presentano nidi di vespe nelle persiane**, che ne impediscono l'apertura e richiedono la rimozione (foto 28 dell'Allegato 2).

CONCLUSIONI FINALI SUL VALORE

All'esito dell'analisi complessiva delle ricerche sopra descritte e tenuto conto delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di valutazione, per l'unità immobiliare a destinazione residenziale è stato determinato **un valore unitario pari a € 1.150/m²**.

Tale valore è stato individuato considerando la tipologia dell'immobile, la natura dei dati comparabili disponibili e le informazioni reperite nelle banche dati consultate, mediante un processo di confronto e ponderazione dei valori rilevati.

In particolare, si è fatto riferimento ai valori relativi agli immobili collocati nella *"fascia 1 di maggior pregio"* del Borsino Immobiliare e ai valori massimi OMI per le *"abitazioni civili in condizioni normali"*, opportunamente calibrati alla luce delle ricerche di mercato effettuate e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Si rileva che **il valore unitario al metro quadrato assunto dalla scrivente ai fini della valutazione risulta superiore alle medie desumibili dai borsini immobiliari**; tale valore è stato tuttavia determinato sulla base di specifiche ricerche di mercato e di un'attività di comparazione con immobili compravenduti.

Ciò in quanto, nel caso di specie, le unità immobiliari risultano inserite in un edificio condominiale di buona fattura, non di nuova costruzione ma relativamente recente rispetto al tessuto edilizio del Comune di Montegrosso d'Asti, caratterizzato da un buon affaccio sul verde e da una buona accessibilità.

Tali caratteristiche, valutate complessivamente unitamente ai dati raccolti, giustificano l'adozione di un valore unitario superiore alla media dei borsini immobiliari che, per loro natura, riflettono valori medi comprensivi anche di un patrimonio edilizio in larga parte datato e di modesto pregio, circostanza che tende ad abbassare nel complesso i valori medi di riferimento.

Il valore stimato risulta pertanto, pur rimanendo inferiore ai prezzi di acquisto originari per le motivazioni ampiamente esposte, congruo e coerente rispetto alle caratteristiche specifiche del bene e al contesto di mercato attuale.

Il valore di € 1.150/m², assunto come parametro di riferimento unitario sulla base dell'elaborazione e dell'analisi delle peculiarità del bene, è stato successivamente oggetto di applicazione dei coefficienti

di ponderazione e riduzione di seguito riportati:

- **Primo coefficiente di riduzione pari a 0,05**, applicato ordinariamente in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nonché della possibile presenza di oneri gravanti sul bene non espressamente noti alla data della stima;
- **Secondo coefficiente di riduzione pari a 0,03**, applicato in considerazione dei seguenti elementi:

- **Collocazione dell'unità immobiliare al primo piano fuori terra, non servito da ascensore.**

Tale caratteristica incide in misura moderata sulla commerciabilità del bene, in quanto la presenza dell'ascensore costituisce elemento preferenziale per il mercato, seppur l'ubicazione al primo piano comporti una penalizzazione contenuta rispetto ai piani superiori non serviti da impianto di sollevamento, secondo le consuete indicazioni delle fonti estimative di riferimento.

- **Situazione del mercato immobiliare locale attuale.**

Il mercato di riferimento, con specifico riguardo al contesto territoriale in esame, evidenzia una domanda non particolarmente dinamica, come risulta dall'analisi dei dati di mercato e dalle fonti consultate, con conseguente necessità di una prudente ponderazione dei valori stimati.

- **Periodo di esercizio del fabbricato condominiale.**

Il fabbricato condominiale, realizzato nell'anno 2009, presenta un'anzianità di esercizio pari a circa 16 anni, condizione che, pur rientrando nella normale vita utile dell'edificio, implica l'ordinaria esigenza di interventi manutentivi periodici e di verifica degli elementi edilizi e impiantistici comuni.

- **Stato di manutenzione dell'unità immobiliare.**

L'unità si presenta in condizioni tali da rendere necessarie alcune opere di ripristino e verifica degli impianti esistenti. In particolare, si rileva la presenza di **fili elettrici a vista**, lasciati in occasione della liberazione dei locali, che rendono opportuna una verifica complessiva dell'impianto elettrico o quantomeno il ripristino dei terminali. Si segnala inoltre la presenza di **fenomeni di muffa nel locale WC**, circostanza che denota una situazione da approfondire in relazione allo stato degli scarichi. Sono altresì presenti **danni localizzati a tinteggiature e intonaci**, riconducibili allo stato di utilizzo e alla liberazione dell'immobile, che richiedono interventi di ripristino.

Tali interventi, pur non quantificati puntualmente nella presente sede perché rimessi alla verifica e preventivo di una ditta specializzata e alla discrezionalità dell'aggiudicatario, incidono sulla piena e immediata fruibilità del bene.

Si evidenzia che gli importi risultanti dall'applicazione dei coefficienti di riduzione costituiscono stime di massima, formulate tenendo conto delle spese presunte e delle relative decurtazioni del valore ad esse riferite e **che in quanto trattasi di stime presuntive, tali importi possono coprire integralmente oppure solo parzialmente i costi effettivi, proprio in quanto ad oggi presunte.**

In particolare, per una quantificazione puntuale delle spese relative alle verifiche degli impianti e delle opere mancanti, è necessario un sopralluogo da parte di una impresa edile, con successiva redazione di un preventivo, attività che esula dalle finalità della presente perizia.

Dopo l'applicazione dei coefficienti, **sono state poi dedotte le spese presunte per pratiche edilizie e catastali**, precisando che trattasi di importi stimati sulla base delle attuali tariffe per diritti di segreteria e sanzioni, applicate secondo la normativa vigente, la quale potrebbe subire variazioni determinando **eventuali incrementi o modifiche** degli iter procedurali.

Anche gli importi relativi agli onorari professionali sono stati calcolati in misura media, atteso che, trattandosi di compensi soggetti a libero mercato, gli stessi potranno risultare in concreto superiori o inferiori.

Si evidenzia, inoltre, che nella tabella non sono stati considerati gli importi relativi alle eventuali certificazioni ed adeguamenti degli impianti, poiché ad oggi non determinabili.

Per tali aspetti si rimanda a quanto già specificato al Quesito n. 8) a pagina 43.

Nella tabella a seguire sono poi riportate le spese presunte per le regolarizzazioni delle difformità, approfonditamente trattate al Quesito 8) a pagina 43 al quale si rimanda, le quali sono state dedotte dal valore complessivo calcolato per l'unità immobiliare.

Importo spese presunte da sostenersi per pratiche edilizie e catastali per sub.7 part.837 Fg.13 (A/2)		
Pagamento diritti di segreteria per presentazione CILA in sanatoria	50	euro
Pagamento sanzione amministrativa per presentazione CILA in sanatoria (importo minimo sanzione da 1.032 a 10.328 euro)	1.032	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione CILA in sanatoria	1.500	euro
Onorario presunto parcella professionista per Variazione catastale Docfa n.1 subalterno dopo sanatoria	400	euro
Diritti segreteria per Variazione catastale Docfa n.1 subalterno	70	euro
Totale	3.052	euro
importo arrotondato	3.500	euro

Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima dell'unità immobiliare [Fg. 13 part. 837 sub.7 A/2]				
Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)	
Unità immobiliare [Fg. 13 part. 837 sub.7 A/2]	77	1.150	euro	88.550,00 +
		TOTALE	euro	88.550,00 -
<i>A dedurre coefficiente riduzione (0,05) per assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni non espressamente conosciuti ai sensi art. 568 C.p.c</i>			euro	4.427,50 -
<i>A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,03) per:</i> • Collocazione dell'unità al 1° piano senza ascensore; • Situazione di mercato attuale; • Stato di manutenzione dell'unità immobiliare, che richiede alcune opere di ripristino finiture e verifica degli impianti e/o delle relative messe a norma; • Periodo di esercizio del fabbricato condominiale pari a circa 16 anni • e quanto ulteriormente specificato al Quesito 10) pag.51.			euro	2.656,50 -
<i>A dedurre spese presunte pratiche edilizie e catastali per:</i> • regolarizzazioni per presenza di difformità edilizie per le tematiche indicate al Quesito 8) a pag. 43 a cui si rimanda, con presentazione CILA sanatoria e pratiche catastali Docfa, con relativi diritti di segreteria ed onorari			euro	3.500,00 =
		TOTALE	euro	77.966,00

UNITA' IMMOBILIARE [Fg. 13 part. 837 sub.7 A/2]	Valore complessivo (euro)
TOTALE IMPORTO STIMA	euro 77.966,00

* Il calcolo della superficie commerciale è riportato a pag.22 in risposta al Quesito 1).

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE E SPESE STRAORDINARIE PENDENTI

Si evidenzia che, come indicato dall'Amministratore al punto a) del Quesito 6) a pag. 38, cui si rinvia, sono state segnalate spese condominiali insolute specificamente riferite alle unità immobiliari oggetto di stima.

Gli importi, come dichiarato dall'Amministratore con comunicazione del 11/12/2025, risultano essere i seguenti:

Spese condominiali insolute

- € 1.221,31 riferiti al Fg. 13, part. 837, sub. 7 (A/2 – appartamento)
- € 126,55 riferiti al Fg. 13, part. 837, sub. 12 (C/6 – autorimessa)

Alle predette somme si aggiungono **spese straordinarie già deliberate**, pari a:

- € 600,00 riferiti al Fg. 13, part. 837, sub. 7 (A/2 – appartamento)
- € 130,00 riferiti al Fg. 13, part. 837, sub. 12 (C/6 – autorimessa)

Si precisa che gli importi comunicati dall'Amministratore sono **suscettibili di aggiornamento** e dovranno pertanto essere nuovamente quantificati in via definitiva prima del trasferimento della proprietà, potendo risultare, alla data della vendita, superiori a quelli attualmente indicati.

Ai fini della presente stima, tali importi – pur evidenziati in quanto effettivamente dovuti – **non sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare, né inclusi nella relativa tabella di calcolo**, in quanto destinati a **trasferirsi in capo all'aggiudicatario** per effetto della surrogazione ex lege, ai sensi dell'art. 1203, n. 3, c.c., **al momento del trasferimento della proprietà**.

Pertanto, **le suddette spese da sostenersi non compaiono nella tabella di stima, restando tuttavia oneri effettivi a carico del futuro proprietario/aggiudicatario, fatti salvi eventuali aggiornamenti in aumento che dovessero intervenire sino alla data dell'aggiudicazione.**

Determinazione del valore dell'unità immobiliare in via Gallareto 4C, Montegrosso d'Asti (AT)
Fg.13 part.837 sub. 12 C/6

Anche il valore del box auto, analogamente a quanto già effettuato per l'unità immobiliare a destinazione residenziale nel paragrafo precedente, è stato determinato mediante il metodo sintetico-comparativo, sulla base dei valori di mercato desunti da fonti ufficiali e qualificate.

In particolare, **dall'analisi dei dati reperiti presso la banca dati O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e presso il Borsino Immobiliare**, per box auto in condizioni ordinarie e riferiti alla zona di interesse, risultano i seguenti valori di riferimento:

- Banca dati O.M.I.
 - valore minimo: € 340/m²
 - valore massimo: € 480/m²
- Borsino Immobiliare
 - valore minimo: € 289/m²
 - valore massimo: € 438/m²
 - valore medio: € 364/m²

I valori rilevati presso le due fonti risultano **coerenti tra loro**, collocandosi all'interno di un intervallo di mercato omogeneo e confermando l'ordine di grandezza dei prezzi unitari adottabili per la stima del box auto oggetto di valutazione.

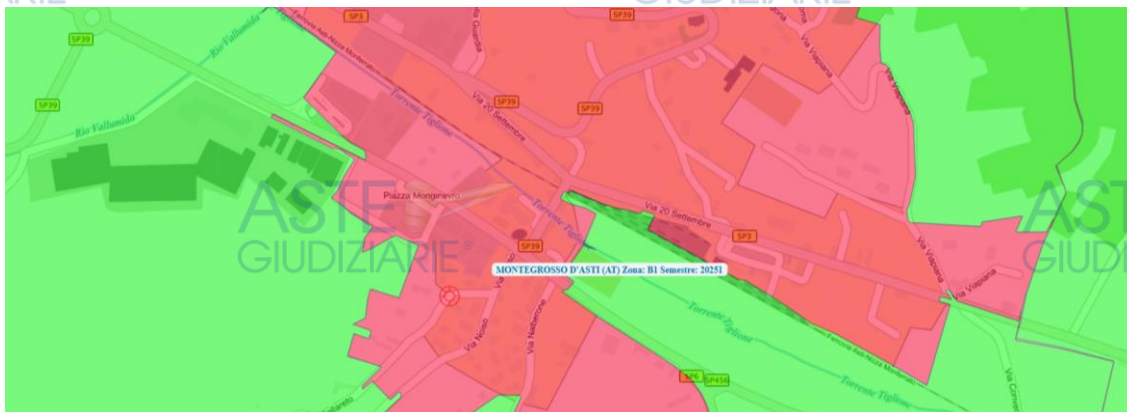


Foto 24: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I.

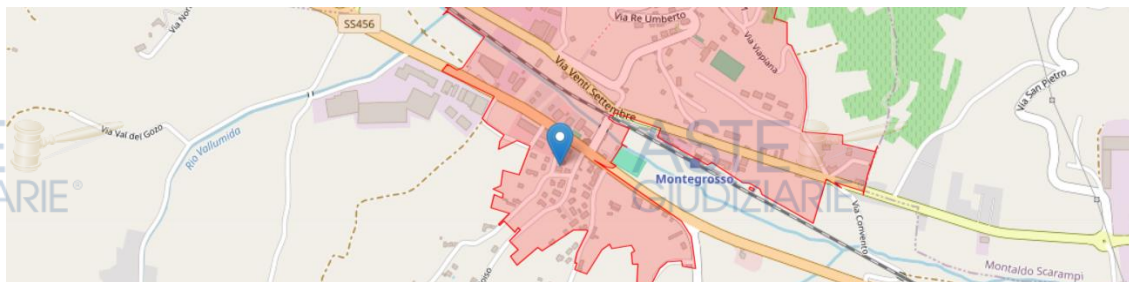
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ASTI / Comune: MONTEGROSSO D'ASTI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice zona: B1 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore (€/mq) Mercato		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	Normale	340	480	L	1,7	2,3	L

TABELLA: Valori di riferimento dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I.**Foto 25: Estratto planimetria Borsino Immobiliare**

Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 289	Euro 364	Euro 438

Foto 26: Valori Borsino immobiliare**Tabella – Quotazioni Box Auto, Posti Auto Coperti e Scoperti**

Tipologia	Valore minimo (€ / mq)	Valore medio (€ / mq)	Valore massimo (€ / mq)
Box auto & Autorimesse	289	364	438
Posti auto coperti	212	257	301
Posti auto scoperti	120	150	180

In merito **all'andamento del mercato immobiliare**, per la presente unità si rimanda alle valutazioni già esperte per l'immobile a destinazione residenziale descritto nel paragrafo precedente in quanto le considerazioni sono comuni.

Per quanto riguarda le **quotazioni di mercato**, oltre al confronto effettuato con le agenzie immobiliari, sono stati reperiti e analizzati tutti i dati disponibili relativi a transazioni di unità immobiliari similari, nonché gli annunci di vendita di box auto in contesti analoghi.

Sebbene gli annunci di vendita riportino prezzi richiesti e non valori di effettiva compravendita — e

risultino pertanto potenzialmente tendenzialmente più elevati — essi rappresenterebbero comunque un utile parametro di riferimento nella definizione della stima.

In questo caso però **non sono state purtroppo rinvenute vendite di box auto commercializzati singolarmente** e in modo indipendente rispetto all'appartamento, circostanza che evidenzia una limitata offerta di tale tipologia nella zona.

Ciò è verosimilmente riconducibile al fatto che in questa zona, nei complessi condominiali, i box vengono generalmente e con più frequenza ceduti congiuntamente all'alloggio, riducendone la commerciabilità come unità autonome.

Pertanto, quest'ultima indagine eseguita non ha portato purtroppo dati utili alla stima.

In ragione di quanto esposto e **considerata, in primo luogo, la mancanza, per l'appartamento, della cantina — che lo renderebbe privo di qualsiasi pertinenza —, nonché l'assenza di un mercato locale di comparazione per box auto venduti autonomamente** nel Comune di Montegrosso d'Asti, circostanza che consente di presumere una domanda limitata, **la scrivente ritiene corretto e maggiormente opportuno includere il box auto** (Foglio 13, particella 837, sub. 12) **nel medesimo lotto, procedendo alla valutazione congiunta con l'unità abitativa** (Foglio 13, particella 837, sub. 7), in quanto **elemento integrato** dell'intero compendio immobiliare.

Tale impostazione consente di evitare inoltre distorsioni di valore che deriverebbero dall'applicazione di parametri estranei al contesto locale e rispecchia il reale comportamento del mercato nella zona.

La valutazione congiunta risulta ancor più appropriata alla luce della mancanza per l'unità immobiliare abitativa della cantina, poiché **un appartamento privo sia di cantina sia di box auto sarebbe difficilmente commercializzabile**, non disponendo di alcuna pertinenza utile per il deposito di beni e materiali.

Tale circostanza, unita alle ridotte dimensioni dell'unità abitativa, renderebbe ulteriormente complessa la collocazione dell'immobile sul mercato, anche in considerazione del fatto che l'alloggio non beneficia di un posto auto assegnato.

CONCLUSIONI SUL VALORE DI STIMA

Stante quanto precede e considerate le quotazioni reperite per l'unità immobiliare è stato assunto per l'unità immobiliare a destinazione box auto un valore di **420 euro al metro quadrato** che deriva dalla media delle quotazioni reperite presso i Borsini Immobiliari e dai dati comparativi reperiti raccolti.

Il valore minimo dell'OMI risultava pari a 289 €/m², mentre il valore massimo risultava pari a 438 €/m².

Il valore minimo del Borsino Immobiliare risultava pari a 340 €/m², mentre il valore massimo risultava pari a 480 €/m².

Al valore determinato è stato poi applicato il seguente coefficiente ordinario di decremento:

- **coefficiente di riduzione pari a 0,05**, applicato in via ordinaria in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nonché della possibile presenza di oneri gravanti sul bene non espressamente noti alla data della stima;

Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima dell'unità immobiliare [Fg. 13 part. 837 sub.12 C/6]				
Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)	
Unità immobiliare [Fg. 13 part. 837 sub.12 C/6]	26	420	euro	10.920,00 +
		TOTALE	euro	10.920,00 -
<i>A dedurre coefficiente riduzione (0,05) per assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni non espressamente conosciuti ai sensi art. 568 C.p.c</i>			euro	546,00 -
		TOTALE	euro	10.374,00

UNITA' IMMOBILIARE [Fg. 13 part. 837 sub.12 C/6]	Valore complessivo (euro)
TOTALE IMPORTO STIMA	euro 10.374,00

* Il calcolo della superficie commerciale è riportato a pag.27 in risposta al Quesito 1).

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE E SPESE STRAORDINARIE PENDENTI

Si evidenzia che l'Amministratore, come indicato al punto a) del Quesito 6) a pag. 38, ha segnalato la presenza di spese condominiali insolute riferite all'unità immobiliare oggetto di stima, dettagliate al paragrafo a pag. 63.

Schema riassuntivo dei valori di stima per il compendio pignorato

Stante quanto precede, la scrivente stabilisce i più probabili valori di mercato del compendio immobiliare riferito all'attualità come segue:

LOTTO UNICO [Fg. 13 part. 837 sub.7 A/2] + [Fg. 13 part. 837 sub.7 C/6]	Valore complessivo (euro)	
IMPORTO STIMA [Fg. 13 part. 837 sub.7 A/2]	euro	77.966,00 +
IMPORTO STIMA [Fg. 13 part. 837 sub.12 C/6]	euro	10.374,00 =
TOTALE	euro	88.340
arrotondato	euro	88.500

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO (arrotondato):

euro 88.500

La sottoscritta ha quantificato in **€ 88.500 (diconsi ottantottomilacinquecento euro/00)** il prezzo complessivo a base d'asta del lotto unico.

In riferimento al valore indicato, si rinvia al paragrafo di pag. 63 ed al Quesito 6) a pag.39 relativo alle *"Spese condominiali insolute e spese straordinarie pendenti"*, comunicate dall'Amministratore condominiale in data 11/12/2025 e riferite alla situazione alla medesima data.

Tali importi costituiscono **spese ed oneri a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile; pur non essendo riportati in tabella** ai sensi della normativa vigente, **in quanto destinate a trasferirsi, per effetto della surrogazione ex lege, in capo all'aggiudicatario al momento del trasferimento della proprietà, rappresentano costi effettivi che l'aggiudicatario dovrà sostenere e che dovranno essere aggiornati alla data del trasferimento.**

Resta inteso che eventuali ulteriori spese maturate successivamente alla data sopra indicata, ovvero ulteriori oneri non comunicati alla scrivente alla data della redazione della presente perizia, resteranno a carico dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dalla normativa vigente

RISPOSTA AL QUESITO 10a

*“**chiarisca** se i beni sono vendibili in uno o più lotti”;*

La CTU ha provveduto a **determinare separatamente** il valore dei due beni oggetto di esecuzione (Fg.13 part.837 sub.7 A/2 e Fg.13 part.837 sub.12 C/6).

Tuttavia, per le circostanze già illustrate in perizia, ha ritenuto opportuno proporre la formazione di un **unico lotto**, in quanto l'unità immobiliare a destinazione abitativa non dispone né di cantina né di posto auto assegnato.

La commerciabilità dei due beni, se considerati separatamente, risulterebbe pertanto critica: l'alloggio, privo di pertinenze, risulterebbe difficilmente collocabile sul mercato, mentre il box – sulla base delle ricerche effettuate – non appare facilmente vendibile come bene autonomo nella zona, in quanto non ci si trova in una zona caratterizzata da scarsità di box e posti auto.

Infatti, sui principali portali immobiliari non risultano annunci di box auto offerti separatamente dalle unità abitative, essendo prassi consolidata e frequente che ogni alloggio disponga del proprio box e non trattandosi di un contesto ad alta densità abitativa in cui tali pertinenze possano essere facilmente acquistate in modo indipendente da terzi.

Per tali motivazioni, la CTU ha individuato un **unico lotto**, pur avendo **distinto anche puntualmente, al paragrafo precedente, il valore delle due unità immobiliari** qualora la procedura avesse esigenze differenti.

RISPOSTA AL QUESITO 10b)

*“**indicare** se sussistano i presupposti di applicabilità dei commi 376, 377 e 378 dell'art. 1 della Legge 178/2020 (edilizia convenzionata o agevolata), specificando vincoli, limiti e oneri operanti nella fattispecie concreta”.*

A seguito delle verifiche effettuate presso gli uffici comunali competenti e della documentazione acquisita, si relaziona che non sussistono i presupposti di applicabilità dei commi 376, 377 e 378 dell'art. 1 della Legge 178/2020, poiché **il condominio non risulta realizzato in regime di edilizia convenzionata o agevolata**, né soggetto a vincoli convenzionali o a limitazioni sul prezzo massimo di cessione o locazione.

Il Permesso di Costruire convenzionato n.11 del 08/05/2008, relativo alla costruzione del Condominio, ha previsto la stipula di un atto di assoggettamento, riportato all'Allegato D per completa lettura; tale atto non riguarda né configura ipotesi di edilizia convenzionata o agevolata ma tratta di aree da assoggettare ad uso pubblico e di opere di urbanizzazione complementari ad assolvimento degli oneri di urbanizzazione dovuti.

In tal senso, riscontro è stato fornito anche dal tecnico comunale con PEC del 11/12/2025.

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto ed in fede del vero sotto il vincolo del già prestato giuramento.

Asti, 16/12/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
arch. Alessandra BODDA

ALLEGATI:

Si precisa che la digitalizzazione e la stampa degli elaborati cartacei ritirati presso gli uffici di competenza allegati alla presente, potrebbe comportare variazioni dimensionali.
