

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott.ssa Laura BRIZI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 122/2024 R.G.

PROMOSSA DA:

CONTRO:

CREDITRICE PROCEDENTE
(assistita dall'Avvocato Emanuele Pittatore)

DEBITRICE ESECUTATA

(assistita dall'Avvocato Riccardo Bistolfi)

C.T.U.: Arch. Maurizio ORAZI

Il giorno 25.09.2025 il sottoscritto Arch. Maurizio ORAZI, con studio in Torino, Via Assietta n. 25/G, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Torino, è stato nominato in qualità di esperto dall'Ill.mo Giudice Dott. Giuseppe AMOROSO.

In data 21.10.2025 lo scrivente ha dichiarato di accettare l'incarico sulla scorta del seguente quesito:

- 1) **provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
- 2) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla

trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

- 3) **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
- 4) **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato, acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il Comune dove lo stesso fu celebrato;
- 5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del

bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- 7) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- 9) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;
- 11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 12) **ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore

esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

- 13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia, per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;
- 16) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere

il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

- 17) accerti il Perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del D.lgs n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.lgs 26/11/06 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal Decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata sul B.U.R. 4° supplemento al n. 31 07/08/2009) allegato A n. 5.2:
- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
 - b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
 - c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
 - d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorparabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
 - e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
 - f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 Legge Regionale 28/03/1995 n. 46 e art. 1 e seguenti Legge 09/12/1998 n. 431).

Predisponga l'attestato di prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è

autorizzato a farselo rilasciare da un professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Il Giudice dell'Esecuzione disponeva, inoltre, che l'esperto:

- restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del 31.03.2026, data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse ed intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica ai sensi del D.L. n. 90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre sempre in via telematica altra copia del proprio elaborato peritale redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/08;
- alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero

compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

- **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- **provveda** a redigere, su file informatico separato, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

oo00oo _____

In possesso degli elementi utili, elabora e redige la seguente relazione.

QUESITO 1)

Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

Lo scrivente CTU provvedeva ad inviare raccomandata A/R al debitore esecutato in data 29.10.2025 comunicando la data del sopralluogo presso l'immobile pignorato, precedentemente concordata anche con il Custode Giudiziario, per il giorno 06.11.2025 ore 13:30 sulla località in Cortemilia (CN), Corso Luigi Einaudi n. 207.

In tale data venivano esperiti i necessari accertamenti strumentali e fotografici funzionali all'incarico demandato.

QUESITO 2)

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

Dalla disamina della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. depositata agli atti della procedura, ne è stata accertata la completezza.

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla scorta del certificato ipotecario in atti prot. CN 88203/2024, di seguito si riporta elencazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

1) Nota di iscrizione rg./rp. 5708/707 del 06.07.2021

titolo: IPOTECA VOLONTARIA

favore:

contro:

iscrizione: € 280.000,00

2) Nota di trascrizione rg./rp. 5861/4740 del 26.07.2024

titolo: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

favore:

contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®
oo00oo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per completezza lo scrivente ha provveduto altresì ad esperire ulteriore ispezione ipotecaria aggiornata al 11.02.2026 (allegato 1), che conferma i gravami già indicati nel certificato in atti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Proprietario attuale

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paola Ferrero di Alba del 22.12.1993 rep. 31138/3165, trascritto ad Alba il 05.01.1994 ai nn. 88/69 (allegato 2).

oo00oo

ASTE
GIUDIZIARIE®

È stato inoltre acquisito presso i competenti uffici del Comune di Cortemilia (CN) il Certificato di Destinazione Urbanistica attinente al terreno su cui insiste l'immobile oggetto di trattazione, che si allega alla presente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO 3)

Identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).

ASTE
GIUDIZIARIE®

UBICAZIONE, CONSISTENZA, COERENZE E DATI CATASTALI

PER LA PIENA PROPRIETÀ

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di Cortemilia (CN), Corso Luigi Einaudi n. 207

ASTE
GIUDIZIARIE®

Entrostante ad ente urbano distinto al C.T. Foglio 15, particella 553, della superficie

catastale di mq. 1.112, **villetta unifamiliare** elevata a due piani fuori terra, oltre interrato, collegati tramite scale interne, così composta:

- al piano seminterrato, ampio locale openspace e sottoscala;
- al piano terreno (1° f.t.), ampio soggiorno con porzione soppalcata, cucina, wc, lavanderia, centrale termica, accessori e autorimessa privata;
- al piano primo (2° f.t.), tre camere, doppi servizi ed accessori.

Il tutto formante corpo unico alle generali coerenze: interno di Corso Luigi Einaudi, particelle 552, 326, 341 del Foglio 15, salvo altre.

Detto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cortemilia come segue:

- Foglio 15, particella 244, sub. 1 - Corso L. Einaudi - P. T - cat. C/6 - cl. 3 - mq. 24 - r.c. € 156,18 (autorimessa privata);
- Foglio 15, particella 244, sub. 2 - Corso L. Einaudi n. 207 - P. S1-T-1 - cat. A/2 - cl. 2 - vani 8,5 - r.c. € 548,74 (abitazione);
- Foglio 15, particella 244, sub. 3 - Corso L. Einaudi - P. T - cat. F/1 - mq. 936 - senza redditi (corte pertinenziale);

intestato

, per il diritto di proprietà.

Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione catastale (allegato 3), nonché alla planimetria indicativa dello stato dei luoghi (allegato 4).

DESCRIZIONE

Trattasi di villetta unifamiliare di civile abitazione edificata negli anni '70 sviluppatasi su tre livelli (piani seminterrato, terreno e primo) entrostante ad area di pertinenza interamente recintata parzialmente pavimentata e adibita a verde, con la presenza di piantumazioni ad alto fusto.

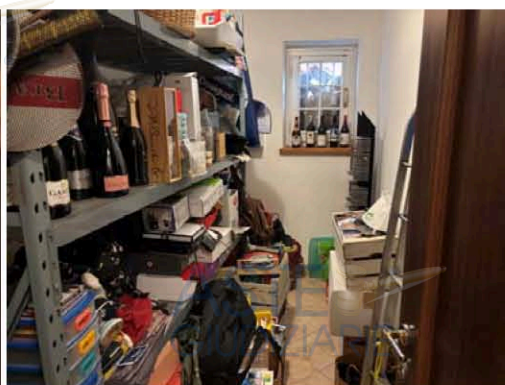
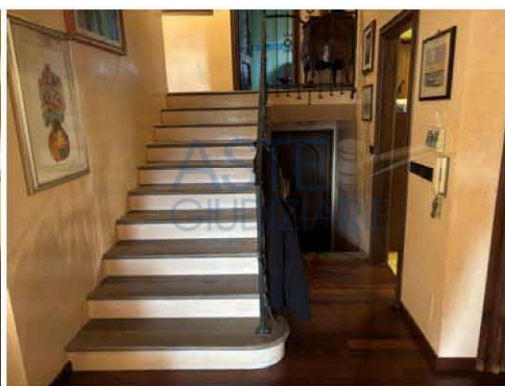
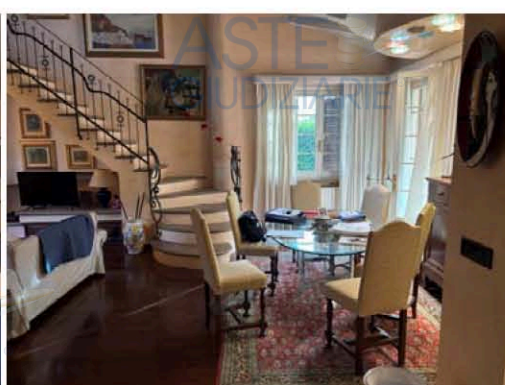
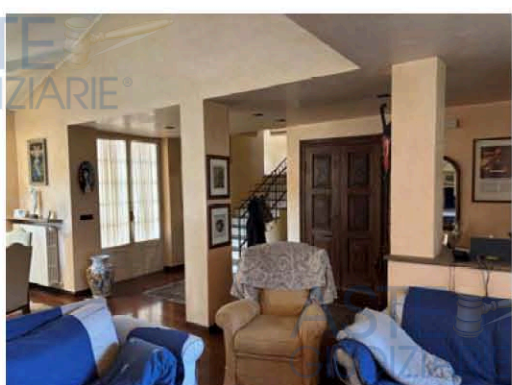
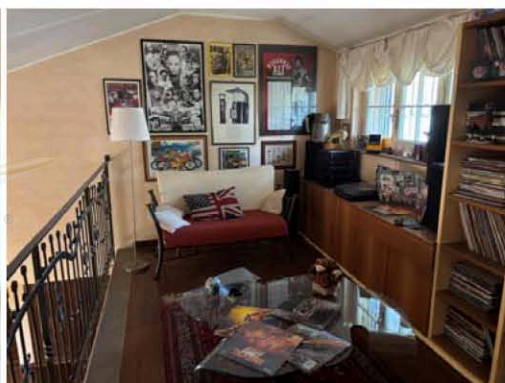


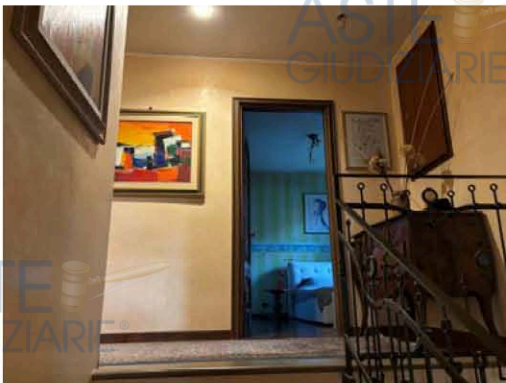
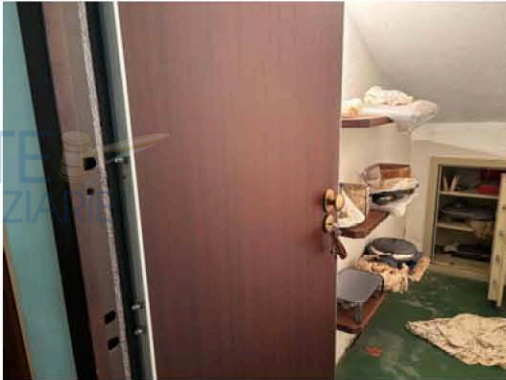
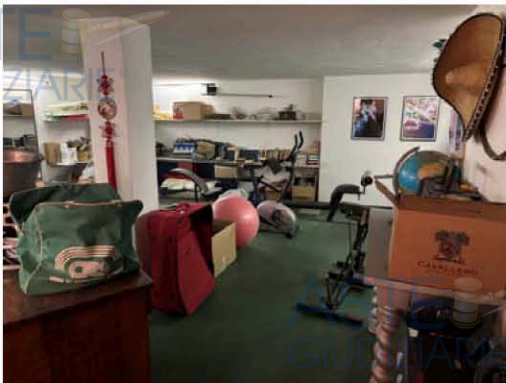
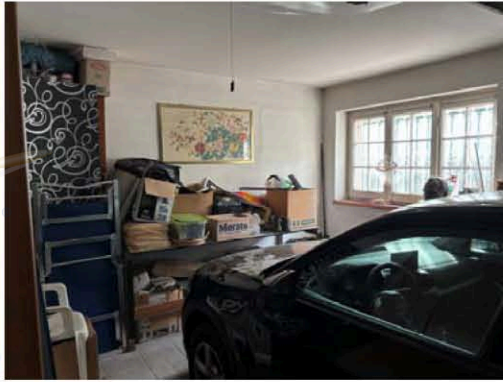


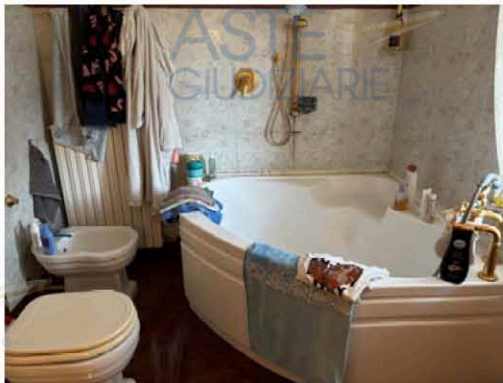
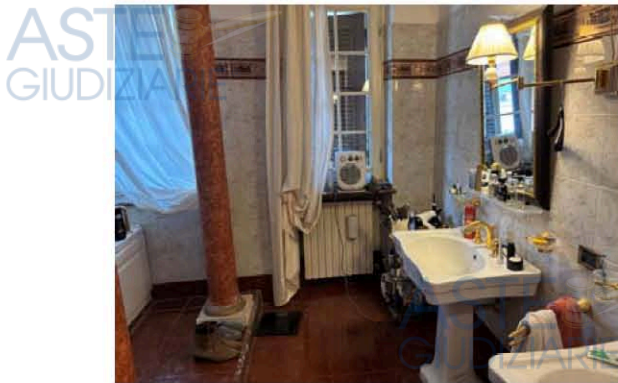
L'accesso alla proprietà avviene dal civico 207 del Corso Luigi Einaudi tramite cancello pedonale ovvero carraio automatizzato e, al fabbricato abitativo, tramite porta blindata.

Il piano terreno è costituito da ampio soggiorno con soppalco accessibile tramite rampa di scale, cucina, wc, lavanderia, centrale termica, accessori ed autorimessa privata dotata di portone basculante motorizzato, oltre a rampe di scala per l'accesso ai piani superiore ed inferiore. Il piano primo è composto di disimpegno, tre camere e doppi servizi, oltre due balconi. Il piano seminterrato è costituito da ampio locale openspace e ripostiglio realizzato nel sottoscala, quest'ultimo dotato di porta d'accesso blindata e cassaforte.

Le caratteristiche dell'immobile risultano le seguenti: struttura portante in c.a.; tetto a falde con manto di copertura in coppi; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; serramenti esterni in legno con interposti vetri doppi e/o singoli, protetti da persiane blindate e/o inferriate; infissi interni in legno; murature intonacate e tinteggiate al civile e/o tappezzate con carta da parati; pavimentazioni in monocottura e parquet (piani terreno e primo), linoleum (piano seminterrato); rivestimenti in ceramica (servizi igienici e pareti attrezzate cucina); impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomo tramite caldaia a gas posta nella centrale termica, con corpi radianti in ghisa, oltre a termocamino ubicato nel soggiorno; impianto elettrico intubato sottotraccia con frutti ad incasso; condizioni manutentive correnti.







La zona di ubicazione è periferica rispetto al concentrico cittadino, dal quale dista circa 1,5 km.

Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 5).

DETERMINAZIONE SUPERFICI

La superficie commerciale complessiva, pari a mq. 294, risulta così determinata.

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coefficiente	Superficie ragguagliata
S1	Cantina*	93,00	0,20	18,60
T	Abitazione	143,00	1,00	143,00
T	Autorimessa	30,00	0,60	18,00
T	Area esterna fino 25 mq	25,00	0,10	2,50
T	Area esterna oltre 25 mq	911,00	0,02	18,22
1	Abitazione	88,00	1,00	88,00
1	Soppalco	12,00	0,35	4,20
1	Balconi	6,00	0,25	1,50
Totale				294,02
Totale arrotondato				294,00

* Tenuto conto dell'altezza interna inferiore a mt. 2,40, ai fini cautelativi non è stato attribuito il coefficiente 35% relativo a "Locali accessori collegati ai vani principali", bensì quello pari al 20% inerente "Cantine, Soffitte e Locali accessori non collegati ai vani principali".

La superficie calpestabile interna, pari a complessivi mq. 304, risulta così suddivisa per singolo piano.

Piano	Superficie
Seminterrato	78,00
Terreno	142,00
Primo	84,00
Totale	304,00

oo00oo

Si precisa che le metrature indicate, potendo essere soggette a lievi scostamenti, sono da intendersi indicative e non vincolanti

QUESITO 4)

Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato, acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il Comune dove lo stesso fu celebrato.

L'esecutata ha contratto matrimonio il 21.09.1991 a Mondovì (CN) con il

, con atto n. 65 parte II serie A ufficio

1 - 1991.

Risultano inoltre le seguenti annotazioni:

- con dichiarazione resa all'atto del matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni;
- con provvedimento del Tribunale di Alba in data 09.05.2003 è stato omologato il verbale di separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto;
- in data 30.10.2007 hanno presentato ricorso al Tribunale di Alba per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto;
- con sentenza del Tribunale di Alba n. 138/08 in data 06.03=07.03.2008 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Si rimanda all'allegato 6.

QUESITO 5)

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Dal raffronto tra i dati catastali attuali e quelli indicati nel pignoramento, ne è stata accertata la conformità.

QUESITO 6)

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

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo con le planimetrie catastali in atti, per quanto attiene all'unità identificata al C.F. Foglio 15, particella 244, sub. 2, vi sono modeste difformità interne nonché prospettiche per quanto attiene ad alcune finestrate.

In considerazione di quanto rilevato, lo scrivente provvedeva a presentare, limitatamente a detto subalterno, pratica di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

In data 25.02.2026 prot. CN0046548 la pratica docfa veniva correttamente registrata dal competente ufficio (allegato 7) e, conseguentemente, gli identificativi catastali aggiornati vengono già attribuiti nel presente elaborato.

QUESITO 7)

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

A seguito di specifica richiesta, il Comune di Cortemilia rilasciava Certificato di Destinazione Urbanistica n. 26 prot. 13699 del 24.12.2025 (allegato 8), dal quale si evince quanto segue:

Foglio	Numero	%	Sviluppo delle aree urbanizzate ed urbanizzande
15	553	100 %	Delimitazione aree coinvolte in evento alluvionale del 1994
15	553	98 %	Aree di tipo B2 - Residenziali
15	553	100 %	Area inserita in Delimitazione Centro Abitato

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO

tel. 011.0461630

e-mail: segreteria@architettorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

15	553	2 %	Aree di tipo D2 – Attività produttive di nuovo impianto
----	-----	-----	---

Foglio	Numero	%	Vincoli - Fasce di rispetto
15	553	100 %	Vincolo Decreto Legislativo n. 42/2004 (mt.150 dal Fiume Bormida)

Foglio	Numero	%	Carta di Sintesi
15	553	100 %	Classe III b2

Per le aree di cui sopra valgono le normative contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Comunale vigente, disponibili anche sul sito del Comune di Cortemilia.

Il Comune di Cortemilia risulta classificato in zona montana ai sensi della L.R. n. 19 del 22/07/2003.

Nell'ambito del territorio comunale risulta vigente:

- il regolamento Edilizio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 in data 13/09/2018 nonché le disposizioni del Manuale contenente le linee guida per la realizzazione degli interventi di recupero dell'architettura rurale del G.A.L. Langhe Roero Leader

Il Comune di Cortemilia con Deliberazione della Giunta Comunale n. 93 del 15/11/2023 ha approvato la "Perimetrazione delle superfici meritevoli di ripristino delle attività agricole e pastorali" di cui alla D.G.R. n. 3-8688 del 03/06/2024 e Regolamento regionale n. 9/R/2023.

Nota: è fatta salva:

- la presenza del vincolo ambientale di cui alla lettera g) dell'art. 142 del D.Lgs. n° 42/2004;
- le prescrizioni di cui al D.L. 30/04/1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i.;
- le prescrizioni in materia sismica di cui alla D.G.R. 19/01/2010 n. 11-13058 ed alla D.G.R. 12/12/2011 n. 4-3084 e s.m.i.

Si attesta, ai sensi della L. 21/11/2000 n. 353 e s.m.i., che le aree di cui alla richiesta non sono state percorse da incendi nell'arco temporale di cui alla normativa stessa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO 8)

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cortemilia, l'immobile oggetto della presente risulta edificato in forza di Licenza di Costruzione n. 254 del 02.09.1974, successivamente rinnovata con Licenza del 18.03.1976 e Licenza del 02.04.1977 e conseguente Certificato di Abitabilità del 13.08.1981.

Successivamente risultano agli atti le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 3 del 16.12.1993 e conseguente Certificato di Abitabilità del 18.12.1993 per *“modifiche ed aumenti di sup. a n. 2 fabbr. Unifamiliari, n. 1 condominio e n. 1 fabbr. industriale;*
- Autorizzazione Edilizia n. 1260 del 18.07.1995 per *“sopraelevazione muro di recinzione”*.

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito (allegato 9) con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo (allegato 4), sono state accertate le seguenti difformità:

- Al piano seminterrato
- differente altezza interpiano, licenziata in mt. 2,30 in luogo di mt. 2,11 ÷ 2,38 rilevati in loco;
- realizzazione di porzione di tramezzo e posa di porta blindata a chiusura del sottoscala, entro il quale è stata inoltre sistemata cassaforte murata;
- con riferimento allo stralcio di cui infra relativo alla Concessione Edilizia in sanatoria

n. 3 del 16.12.1993, diverso dimensionamento dell'intero piano per quanto attiene ai lati perimetrali e, più precisamente:

- il lato quotato mt. 5,15 è stato rilevato in mt. 4,89;
- il lato quotato mt. 0,47 è stato rilevato in mt. 0,38;
- il lato quotato mt. 6,75 è stato rilevato in mt. 6,44;



- Al piano terreno (1° f.t.)
 - generalizzate modifiche distributive interne e, nel dettaglio: nel soggiorno diversa realizzazione della scala di collegamento al soppalco; demolizione di porzione di muratura nel soggiorno; diverso sviluppo del tramezzo tra cucina e soggiorno; diversa distribuzione interna dei vani di servizio ove risulta realizzato corridoio e suddiviso il locale dispensa; tamponamento di porta di collegamento tra autorimessa e centrale termica; realizzazione di porta a compartimentazione dei restanti vani abitativi;
 - ampliamento della centrale termica, ove parrebbe configurarsi un modesto aumento volumetrico;
 - ampliamento dell'autorimessa privata, in quanto il lato quotato mt. 3,30 è stato rilevato in mt. 4,14, e conseguente aumento volumetrico;
 - modifiche prospettiche relativamente alla realizzazione di finestre in luogo delle feritoie licenziate circa i locali lavanderia e centrale termica, nonché mancata realizzazione di due finestre, di cui una di ridotte dimensioni adiacente alla porta di ingresso ed ulteriore nel locale "dispensa" adiacente il locale ad uso autorimessa;

- Al piano primo (2° f.t.)
 - generalizzate modifiche distributive interne e, nel dettaglio: nel bagno interposto tra le camere da letto, arretramento della parete ove è posta la porta di ingresso e conseguente maggiore superficie a discapito del disimpegno, nonché demolizione di porzioni murarie interne; nelle due camere da letto adiacenti, demolizione di porzione del tramezzo divisorio e conseguente realizzazione di passata di collegamento, nonché tamponamento di una delle porte di accesso dal disimpegno.

Si precisa che le rilevazioni strumentali eseguite nel corso del sopralluogo potrebbero essere soggette a lievi scostamenti.

Si ritiene inoltre utile segnalare che, nel corso delle verifiche volte ad indicare le sopradette difformità, è emersa discordanza tra stato dei luoghi, elaborati grafici comunali e quote ivi riportate sugli stessi, che risultano palesemente incoerenti con quanto rappresentato.

oo00oo

In considerazione di quanto sopra, della portata degli illeciti accertati e loro articolazione, nonché della sussistenza di vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004, al fine di verificare la fattibilità o meno dell'intervento in sanatoria, necessita la predisposizione di formale istanza corredata di opportuni elaborati grafici dettagliati in scala adeguata dai quali evincere tutti i parametri edilizi e igienico sanitari rappresentanti dello stato attuale dei luoghi.

Ai fini della presente lo scrivente, vista la complessità di tale adempimento esulante dal mandato affidato, delle tempistiche comunali di riscontro (stimabili in non meno di giorni 120), nonché dei significativi conseguenti costi professionali, non ritiene al momento di predisporre tali documenti ferma restando la disponibilità, previa preventivazione, ad espletare tale attività.

Ne consegue che in questa sede le attività di sanatoria edilizia non possono essere indicate analiticamente, fermo restando che di tanto verrà tenuto, per quanto possibile, debito conto nel ricercato valore di mercato mediante decurtazione percentuale.

Resta inteso che l'acquirente dovrà provvedere, a propria cura e spese, ad interfacciarsi con il competente ufficio tecnico comunale al fine di concordare analiticamente le eventuali modalità di regolarizzazione con la precisazione che, in caso di provvedimento avverso a seguito di presentazione di istanza di sanatoria, ci si dovrà attenere a quanto strettamente impartito dalla pubblica amministrazione, senza poter vantare qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

QUESITO 9)

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

In considerazione dell'entità e della natura dell'immobile pignorato, lo scrivente ritiene di predisporre, per la vendita all'asta, un lotto unico.

QUESITO 10)

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruaggi in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078.

Le unità immobiliari sono state pignorate per il diritto di piena proprietà.

QUESITO 11)

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome della debitrice in qualità di dante causa non risultano sussistere contratti di locazione in essere aventi ad oggetto specificatamente gli immobili in questione (allegato 10), al momento del sopralluogo, avvenuto in data 06.11.2025 anche alla presenza del Custode Giudiziario, questi risultavano nella disponibilità dell'esecutata.

QUESITO 12)

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Non rientra nel caso di specie.

QUESITO 13)

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

Dagli accertamenti esperiti e dalla documentazione esaminata non è emersa la sussistenza sui beni pignorati di alcun vincolo artistico, storico, alberghiero d'inalienabilità o d'indivisibilità, ad eccezione del già citato vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

QUESITO 14)

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

Tenuto conto della natura del bene, costituito da villetta unifamiliare entrostante ad area pertinenziale, non vi sono spese condominiali di gestione, fatte salve quelle di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Relativamente alla sussistenza di eventuali procedimenti giudiziari, a seguito di specifica richiesta dello scrivente, alla data del 27.10.2025 risultava pendente esclusivamente la presente procedura (allegato 11).

QUESITO 15)

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia, per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

La determinazione del valore di mercato è stata condotta attraverso un procedimento sintetico-comparativo multiparametrico. Tale approccio si fonda sulla letteratura estimativa che disciplina l'analisi dei mercati dinamici, incrociando i flussi informativi provenienti dalle banche dati istituzionali con le rilevazioni dirette del comparto dell'offerta.

Per la definizione del valore, si è fatto riferimento alla seguente letteratura tecnica e flussi di dati:

- Banca Dati OMI (Agenzia delle Entrate): Utilizzata come parametro di validazione e per l'individuazione dei range di valore (min/max) specifici per la zona omogenea di appartenenza e la tipologia edilizia;
- Indici Statistici di Settore (Nomisma / Bankitalia): Consultati per determinare il trend congiunturale del mercato locale, con particolare riferimento ai rapporti semestrali

sull'andamento dei prezzi e dei volumi di compravendita;

- Analisi dell'Offerta Corrente: Rilevazione analitica degli annunci immobiliari pubblicati sui principali portali di settore. Tale analisi permette di captare in tempo reale il sentimento del mercato e il posizionamento dei beni analoghi.

In conformità alla dottrina estimativa (es. Manuale del Valutatore Immobiliare), i dati raccolti sono stati elaborati seguendo un processo di normalizzazione statistica:

- Dato Istituzionale (OMI): Costituisce il "valore di fondo" consolidato del semestre precedente;
- Dato di Offerta (Annunci): Fornisce la quotazione puntuale alla data della stima. Questo dato è stato analiticamente depurato attraverso l'applicazione del Margine di Trattativa Medio, desunto dagli indici statistici nazionali (Bankitalia), per allineare le aspettative dei venditori con l'effettiva capacità di assorbimento del mercato.
- Sintesi Valutativa: Il valore finale è il risultato dell'integrazione di questi indici, garantendo una stima che rispecchi sia la serie storica (OMI) che la realtà attuale (Annunci).

Pertanto, tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria del bene da ritenersi a tutti gli effetti indicativa e non vincolante per lo scrivente, così determinata graficamente sulla scorta degli elaborati grafici prodotti e dei coefficienti correttivi adottati in sede di trattativa commerciale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte per beni assimilabili riscontrabili nella zona di riferimento, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene esecutato, ricomprendendo altresì a corpo l'incidenza dell'area esterna

pertinenziale, in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, calcolandolo come segue.

VALORE DI LIBERO MERCATO			
Descrizione	Superficie	€/mq.	Valore libero mercato (€)
Villetta unifamiliare	294,00	900,00	264.600,00
			264.600,00

REVISIONI DI STIMA AL VALORE DI LIBERO MERCATO

	Revisione	Importo (€)
Stato di conservazione	-10,00%	- 26.460,00
Stato di occupazione	--	-
Riduzione del valore di mercato praticata per assenza della garanzia e per vizi del bene	-10,00%	- 26.460,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica, applicata prudentialmente in via percentuale in considerazione delle indeterminanze già esplicitate nel Quesito 8)	-20,00%	- 52.920,00
Oneri di cancellazione formalità pregiudizievoli	--	- 329,00
Spese condominiali insolute	--	-
Totale revisioni di stima		- 106.169,00

VALORE AI FINI DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA

264.600,00	- 106.169,00	€ 158.431,00
------------	--------------	---------------------

che si ritiene di determinare con arrotondamento in complessivi

€ 158.000,00 (centocinquantottomila/00).

Il valore sopraindicato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà

preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

QUESITO 16)

Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

In merito al regime fiscale della vendita, si osserva che la debitrice esecutata risulta essere una persona fisica e che il bene pignorato non è inserito in un contesto aziendale o professionale.

Pertanto, la cessione del bene in sede d'asta non è soggetta ad IVA, bensì ad imposta di registro.

QUESITO 17)

Accerti il Perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del D.lgs n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.lgs 26/11/06 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal Decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata sul B.U.R. 4° supplemento al n. 31 07/08/2009) allegato A n. 5.2 (dotazione di Attestazione di qualificazione energetica): a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali E del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici; b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati; e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente); f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 Legge Regionale 28/03/1995 n. 46 e art. 1 e seguenti Legge 09/12/1998 n. 431).

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

L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di pignoramento distinta al C.F. Foglio 15, particella 244, sub. 2, rientra fra le categorie per cui ai sensi Decreto Legislativo vigente è prevista la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.); lo scrivente CTU lo ha pertanto redatto e allegato alla presente relazione - n. 2026 113024 0001 del 27.02.2026, con scadenza al 31.12.2027, riportante la classe energetica "G" (allegato 12).

Tanto si è ritenuto riferire all'Ill.mo Giudice in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, li 27.02.2026



L'ESPERTO



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
Consulente Tecnico del Giudice
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO



ALLEGATI



- 1) Ispezione ipotecaria aggiornata.
- 2) Atto di provenienza ultraventennale.
- 3) Documentazione catastale.
- 4) Planimetria indicativa stato dei luoghi.
- 5) Documentazione fotografica.
- 6) Estratto dell'atto di matrimonio.
- 7) Pratica catastale docfa e ricevuta di registrazione.
- 8) Comune di Cortemilia - Certificato di Destinazione Urbanistica.
- 9) Comune di Cortemilia - Pratiche edilizie.
- 10) Verifica sussistenza contratti di locazione.
- 11) Verifica sussistenza procedimenti giudiziari.
- 12) Attestato di Prestazione Energetica.

