

TRIBUNALE DI ASTI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 128 Reg. Gen. 2024

PROMOSSA DA:

ORGANA SPV S.r.l. –

– Creditore procedente –

CONTRO: Sig. XXXXXXXXXX

G.E.: Dott. Gian Andrea MORBELLI

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA**RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.**

Pag. 4-5

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI CON INDICAZIONE DELL' UBICAZIONE, DELLA TIPOLOGIA, DELLA CONSISTENZA, I DATI CATASTALI E I CONFINI E PROVVEDENDO ALLA PRESENTAZIONE DELLE DENUNCE CATASTALI EVENTUALMENTE MANCANTI



Pag. 6-7

2) INDICAZIONE DEI PROPRIETARI DEI BENI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, NONCHE' TUTTI I PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE A TALE DATA E IL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL SUDETTO VENTENNIO



Pag. 8-12

3) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Pag. 13-22



4) INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI

Pag. 23-25

5) INDICAZIONE DELL'ESISTENZA DELLE FORMALITA' SPECIFICANDO LE CANCELLAZIONI DA EFFETTUARSI



Pag. 26-27

6) VERIFICA DELLE SPESE E DEI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL N. 9 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.



Pag. 28-29



7) INDICAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E DELLA SITUAZIONE URBANISTICA DELLO STESSO

Pag. 30-31

8) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI, NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA';
VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO DOTATI DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Pag. 32-35

9) DETERMINAZIONE DEI VALORI DEGLI IMMOBILI RIFERITI AI SINGOLI LOTTI DI VENDITA

Pag. 36-39

10) DESCRIVA, IN PARTICOLARE LA PARTICELLA 1387 DEL FOGLIO 16 EVIDENZIANDO LA SUA DESTINAZIONE D'USO

Pag. 40-41

• CONCLUSIONI

Pag. 42

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

Pag. 43-44

che all' udienza del **15 Settembre 2025** il Giudice dell'Esecuzione **Dott. Gian Andrea MORBELLI**, nominava quale esperto estimatore dei beni pignorati la sottoscritta Dott. Arch. Roberta Comoglio, nata a Novara il 30/11/1972 – C.F. CMG RRT 72S70F 952V con studio in Bra (Cn), Via Vittorio Emanuele II, 207 – iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cuneo al n. 1006, e che la stessa, secondo quanto disposto dal Giudice, depositava presso la Cancelleria del Tribunale di Asti, in data 19 Agosto 2025, dichiarazione sottoscritta digitalmente nella quale prestava giuramento di rito, e contestualmente gli veniva conferito il seguente quesito, fatti salvi gli ulteriori adempimenti di cui all'Art. 173 bis disp. Att. c.p.c.

- 1) **Identifichi** i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e 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) **descrive** 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 co.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 colpiscono 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, 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; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

9) **determini** il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.; chiarisca se i beni sono vendibili in uno o più lotti.

10) **descriva**, in particolare, la Particella 1387 del Foglio 16 evidenziando la sua destinazione d'uso, 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...)

EVIDENZIA

Che l'esperto è autorizzato ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari all'espletamento del quesito;

che, prima di ogni attività, egli dovrà controllare la completezza dei documenti ex art. 567 c.p.c.

secondo comma, segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei;

che inoltre ha l'onere di inviare copia della relazione di stima ai creditori procedenti, intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno **trenta giorni** prima dell'udienza fissata per il giorno **20/01/2026** ai sensi dell'art. 569 a mezzo di posta elettronica certificata, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, nel rispetto della normativa anche regolamentare.

AVVERTE

Le parti che possono depositare all'udienza suddetta note alla relazione purché abbiano provveduto almeno quindici giorni prima, sempre della detta udienza ex art. 569, ad inviare le predette note al perito stimatore.

In questo ultimo caso lo stimatore ha l'obbligo di comparire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

1. IDENTIFICHI I BENI PIGNORATI INDICANDONE UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA, DATI CATASTALI E CONFINI PROVVEDENDO ALTRESI' A PRESENTARE LE DENUNCE CATASTALI EVENTUALMENTE MANCANTI

Lo scrivente C.T.U. dopo aver verificato la completezza della documentazione contenuta nel fascicolo, in accordo con il Custode nominato, ovvero l'Istituto Vendite Giudiziarie, congiuntamente al Soggetto Esecutato, nella persona della Sig.ra [REDACTED], concordavano di dare corso ad un sopralluogo all'immobile oggetto della presente procedura, stabilendo quale data utile, quella del 8 Ottobre 2025 alle ore 9,30, come da verbale allegato (**allegato n. 1**).

Identificazione dei beni pignorati:

Comune di Montà (CN):

Fabbricato residenziale di civile abitazione, disposto su due livelli, comprensivo di autorimessa e magazzino, comprensivo di area pertinenziale

- Foglio 16 - Particella 1387 – EU – Ente Urbano – Consistenza: Mq. 525 – con entro stante fabbricato di civile abitazione disposto su due livelli
- Foglio 16 – Particella 1387 – Subalterno 1 – Categoria: A/2 – Classe 2 – Consistenza: 6 vani – Superficie catastale: Mq. 141 – Rendita: €. 371,85 – Piano S1/T – Borgata Rolandi n. 26/B – ora Via Beppe Fenoglio n. 18
- Foglio 16 - Particella 1387 – Sub. 2 – Categoria: C/6 – Classe 1 – Consistenza: Mq. 46 – Superficie catastale: Mq. 56 – Rendita: €. 71,27 – Piano S1 - Borgata Rolandi n. 26/B – ora Via Beppe Fenoglio n. 18
- Foglio 16 - Particella 1387 – Sub. 3 – Categoria: C/2 – Classe 1 – Consistenza: Mq. 39 – Superficie catastale: Mq. 46 – Rendita: €. 30,21 – Piano S1 - Borgata Rolandi n. 26/B – ora Via Beppe Fenoglio n. 18

Intestati a:

Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED], a Piazza Armerina (EN) – C.F. [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà 1/1 – **Soggetto Esecutato**

L'area su cui insite il fabbricato di civile abitazione, disposto su due livelli, risulta essere posto alle coerenze delle seguenti particelle - in senso orario: 1360 – 1399 – 1369 – 74 – 873 – 1356 - 1326 del Foglio 16.

Comune di Montà (CN):

• Foglio 16 – Particella 1326 – Qualità: Prato – Classe: 3 – Superficie: Mq. 80 – Reddito Dominicale: € 0,31 – Reddito Agrario: € 0,27

Trattasi di Strada Privata di accesso a fabbricato di civile abitazione disposto su due livelli.

Intestato a:

Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED], a Piazza Armerina (EN) – C.F. [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà 2/4 – **Soggetto Esecutato**

Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED], a Carmagnola (TO) – C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/4 – **Soggetto non Esecutato**

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] a Seregno (MB) – C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/4 – **Soggetto non Esecutato**

Il lotto di terreno adibito a strada privata di accesso a fabbricato residenziale disposto su due livelli risulta essere posto alle coerenze – in senso orario – delle seguenti particelle: 1328 – 1360 – 1387 – 1356 – 1397 del Foglio 16.

Quanto sopra esposto come si evince dalle visure catastali allegate (***allegato n. 2***), aggiornate al 03/10/2025, e dall'estratto di Mappa catastale (***allegato n. 3***).

Si precisa inoltre che non risulta mancante alcuna denuncia catastale

2. INDICHI I PROPRIETARI DEI BENI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, NONCHE' TUTTI I PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE A TALE DATA E IL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL SUDEDETTO VENTENNIO.

Alla data di trascrizione del pignoramento, ovvero alla data del 03/09/2024, come da ispezione ipotecaria allegata (*allegato n. 4*) i beni oggetto della presente Procedura Esecutiva, così distinti a catasto:

Comune di Montà (CN):

- Foglio 16 - Particella 1387 – EU – Ente Urbano – Consistenza: Mq. 525 – con entro stante fabbricato di civile abitazione disposto su due livelli
- Foglio 16 – Particella 1387 – Subalterno 1 – Categoria: A/2 – Classe 2 – Consistenza: 6 vani – Superficie catastale: Mq. 141 – Rendita: €. 371,85 – Piano S1/T – Borgata Rolandi n. 26/B – ora Via Beppe Fenoglio n. 18
- Foglio 16 - Particella 1387 – Sub. 2 – Categoria: C/6 – Classe 1 – Consistenza: Mq. 46 – Superficie catastale: Mq. 56 – Rendita: €. 71,27 – Piano S1 - Borgata Rolandi n. 26/B – ora Via Beppe Fenoglio n. 18
- Foglio 16 - Particella 1387 – Sub. 3 – Categoria: C/2 – Classe 1 – Consistenza: Mq. 39 – Superficie catastale: Mq. 46 – Rendita: €. 30,21 – Piano S1 - Borgata Rolandi n. 26/B – ora Via Beppe Fenoglio n. 18

Risultano intestati a:

Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED], a Piazza Armerina (EN) – C.F. [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà 1/1 – **Soggetto Esecutato**

Per quanto riguarda invece i beni, così distinti a catasto:

- Foglio 16 – Particella 1326 – Qualità: Prato – Classe: 3 – Superficie: Mq. 80 – Reddito Dominicale: € 0,31 – Reddito Agrario: € 0,27

Risultano intestati a:

Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED], a Piazza Armerina (EN) – C.F. [REDACTED] - Proprietà 2/4 – **Soggetto Esecutato**

Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED], a Carmagnola (TO) – C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/4 – **Soggetto non Esecutato**

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] a Seregno (MB) – C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/4 – **Soggetto non Esecutato**

Per quanto riguarda il ventennio anteriore alla data del 03/09/2024, per i beni così distinti a catasto:

Comune di Montà (CN):

- Foglio 16 - Particella 1387 – EU – Ente Urbano – Consistenza: Mq. 525 – con entro stante fabbricato di civile abitazione disposto su due livelli

- Foglio 16 – Particella 1387 – Subalterno 1 – Categoria: A/2 – Classe 2 – Consistenza: 6 vani – Superficie catastale: Mq. 141 – Rendita: € 371,85 – Piano S1/T – Borgata Rolandi n. 26/B – ora Via Beppe Fenoglio n. 18

- Foglio 16 - Particella 1387 – Sub. 2 – Categoria: C/6 – Classe 1 – Consistenza: Mq. 46 – Superficie catastale: Mq. 56 – Rendita: € 71,27 – Piano S1 - Borgata Rolandi n. 26/B – ora Via Beppe Fenoglio n. 18

- Foglio 16 - Particella 1387 – Sub. 3 – Categoria: C/2 – Classe 1 – Consistenza: Mq. 39 – Superficie catastale: Mq. 46 – Rendita: € 30,21 – Piano S1 - Borgata Rolandi n. 26/B – ora Via Beppe Fenoglio n. 18

Risultano intestati a:

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] a Canale (CN) – C.F. [REDACTED] – Diritto

di proprietà per 1/2 - dal 10/06/2005 al 22/12/2005

Sig. ██████████, nato il ██████████ a Canale (CN) – C.F. ██████████ – Diritto di proprietà per 1/2 - dal 10/06/2005 al 22/12/2005

Sig. ██████████, nato il ██████████ a TORINO (TO) – C.F. ██████████ - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni - dal 22/12/2005 al 11/12/2006

Sig. ██████████, nata il ██████████ a Torino (TO) – C.F. ██████████ - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni - dal 22/12/2005 al 11/12/2006

Riferiti all'immobile predecessore – Foglio 16 – Particella 1387

Sig. ██████████, nato il ██████████ a TORINO (TO) – C.F. ██████████ - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni - dal 11/12/2006 al 10/03/2009

Sig. ██████████, nata il ██████████ a Torino (TO) – C.F. ██████████ - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni - dal 11/12/2006 al 10/03/2009

Sig. ██████████, nata il ██████████, a Piazza Armerina (EN) – C.F. ██████████ – Diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni – **Soggetto Esecutato**

Riferiti all'immobile attuale – Foglio 16 – Particella 1387 – Sub. 1-2-3

Il tutto come si evince da visura storica aggiornata al 09/10/2025 (**allegato n. 5**).

Per quanto riguarda il ventennio anteriore alla data del 03/09/2024, per i beni così distinti a catasto:

Comune di Montà (CN):

- Foglio 16 – Particella 1326 – Qualità: Prato – Classe: 3 – Superficie: Mq. 80 – Reddito Dominicale: € 0,31 – Reddito Agrario: € 0,27

Risultano intestati a:

Sig. ██████████, nato il ██████████ a Montà (CN) – C.F. ██████████ – Diritto da verificare – dall'impianto al 02/06/1993

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] a Canale (CN) – C.F. [REDACTED] – Diritto di proprietà per 1/2 - dal 02/06/1993 al 09/04/2001

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] a Canale (CN) – C.F. [REDACTED] – Diritto di proprietà per 1/2 - dal 02/06/1993 al 09/04/2001

Riferiti all'immobile predecessore – Foglio 16 – Particella 59

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] a Canale (CN) – C.F. [REDACTED] – Diritto di proprietà per 1/2 - dal 09/04/2001 al 14/06/2001

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] a Canale (CN) – C.F. [REDACTED] – Diritto di proprietà per 1/2 - dal 09/04/2001 al 14/06/2001

Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED], a Carmagnola (TO) – C.F. [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/4 - dal 14/06/2001 al 22/12/2005

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] a Canale (CN) – C.F. [REDACTED] – Diritto di proprietà per 1/4 - dal 14/06/2001 al 22/12/2005

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] a Canale (CN) – C.F. [REDACTED] – Diritto di proprietà per 1/4 - dal 14/06/2001 al 22/12/2005

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] a Seregno (MB) – C.F. [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/4 - dal 14/06/2001 al 22/12/2005

Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED], a Carmagnola (TO) – C.F. [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/4 - dal 14/06/2001 al 22/12/2005

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] a TORINO (TO) – C.F. [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni - dal 22/12/2005 al 10/03/2009

Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED] a Torino (TO) – C.F. [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni - dal 22/12/2005 al 10/03/2009

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] a Seregno (MB) – C.F. [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/4 - dal 22/12/2005 al 10/03/2009

Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED], a Carmagnola (TO) – C.F. [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/4 - dal 10/03/2009

Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED], a Piazza Armerina (EN) – C.F. [REDACTED] – Diritto di proprietà 2/4 in regime di separazione dei beni – dal 10/03/2009 - **Soggetto Esecutato**

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] a Seregno (MB) – C.F. [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/4 - dal 10/03/2009

Riferiti all'immobile attuale – Foglio 16 – Particella 1326

Il tutto come si evince da visura storica aggiornata al 09/10/2025 (**allegato n. 6**).

Per quanto riguarda il primo titolo di acquisto per atto tra vivi, anteriore al suddetto ventennio, occorre fare riferimento a:

TRASCRIZIONE del 22/06/2001 – Registro Particolare 3491 – Registro Generale: 4433

Pubblico ufficiale: [REDACTED] – Repertorio 4900 del 14/06/2001 – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

E per quanto riguarda la proprietà attuale:

TRASCRIZIONE del 29/12/2005 – Registro Particolare 7342 – Registro Generale: 10644

Pubblico ufficiale: [REDACTED] – Repertorio 190267/63661 del 22/12/2005 – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Il tutto come si evince dall'Elenco delle Formalità – Reperito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 15/10/2025 (**allegato n. 4**).

Copia del Rogito [REDACTED] (**allegato n. 7**)

3. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTI DI PIGNORAMENTO

I beni, oggetto della presente relazione di stima redatta a supporto della Procedura Esecutiva n. 128/2024, come attestato dalle visure catastali del 03/10/2025 (**allegato n. 2**) risultano distinti al nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), così come di seguito riportato:

Comune di Montà (CN):

- Foglio 16 - Particella 1387 – EU – Ente Urbano – Consistenza: Mq. 525 – con entro stante fabbricato di civile abitazione disposto su due livelli
- Foglio 16 – Particella 1387 – Subalterno 1 – Categoria: A/2 – Classe 2 – Consistenza: 6 vani – Superficie catastale: Mq. 141 – Rendita: €. 371,85 – Piano S1/T – Borgata Rolandi n. 26/B – ora Via Beppe Fenoglio n. 18
- Foglio 16 - Particella 1387 – Sub. 2 – Categoria: C/6 – Classe 1 – Consistenza: Mq. 46 – Superficie catastale: Mq. 56 – Rendita: €. 71,27 – Piano S1 - Borgata Rolandi n. 26/B – ora Via Beppe Fenoglio n. 18
- Foglio 16 - Particella 1387 – Sub. 3 – Categoria: C/2 – Classe 1 – Consistenza: Mq. 39 – Superficie catastale: Mq. 46 – Rendita: €. 30,21 – Piano S1 - Borgata Rolandi n. 26/B – ora Via Beppe Fenoglio n. 18

Intestati a:

Sig. ██████████, nata il ██████████, a Piazza Armerina (EN) – C.F. ██████████

██████████ - Proprietà 1/1 – **Soggetto Esecutato**



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fabbricato di civile abitazione disposto su due livelli, libero su tre lati, con area pertinenziale costituita da cortile antistante l'accesso e piccola area verde posta sul retro.

L'area su cui insiste il fabbricato sito nel Comune di Monta' (CN), risulta individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale, con la sigla B2 "Aree comunali con edifici unifamiliari o bifamiliari" (**allegato n. 8**), facente riferimento all'Art. 16 – Tab. B2 (**allegato n. 9**) delle Norme Tecniche di Attuazione, il tutto come si evince dalla Scheda Informazioni urbanistiche (**allegato n. 10**) reperita dal Geoportale Cartografico del Comune di Montà, e soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 01/08/1985 – come da indicazioni contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montà (CN) in data 24/10/2025 (**allegato n. 11**)

L'edificio, posto alle coerenze – in senso orario, delle particelle 1360 – 1399 – 1369 – 74 – 873 – 1356 - 1326 del Foglio 16, risulta praticamente aderente al muro edificato sul confine di proprietà. L'accesso avviene tramite strada privata disposta perpendicolarmente alla Via Fenoglio, che conduce direttamente all'accesso carraio – cancello in ferro scorrevole – attraverso il quale si accede al cortile di proprietà.

Dall'accesso carraio si accede poi, tramite scala in muratura e piastrelle in gres, ad una balconata che si sviluppa su lungo tutto il primo tratto del fabbricato, ed attraverso la quale si accede all'unità residenziale.

L'unità residenziale si sviluppa su di un unico piano e risulta composta da soggiorno/cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e tre camere da letto.

Soggiorno e cucina costituiscono un unico ampio locale con superficie di circa Mq. 36,74, dotato di porta-finestra con affaccio sulla balconata di cui sopra, di finestra posta sul retro con affaccio sulla piccola area verde, e di finestra con apertura a vasistas con affaccio sul porticato laterale.

Dal soggiorno/cucina si accede ad un piccolo ripostiglio, ed al disimpegno su cui si aprono le tre camere da letto ed il bagno, e dal quale, tramite scala in muratura, si accede al piano sottostante ove trovano collocazione i vani "accessori".

La prima camera da letto risulta essere quella nella quale è stato ricavato il ripostiglio di cui sopra; presenta una superficie di circa Mq. 14,03, ed affaccia, tramite porta-finestra, sulla balconata principale.

La seconda camera da letto, posta dopo la scala che conduce al piano sottostante, ha pianta quadrata, superficie di circa Mq. 16,07, ed affaccia tramite porta-finestra su un balcone delle dimensioni di cm. 100 x cm. 360.

La terza camera da letto, anch'essa a pianta quadrata, presenta una superficie pari a circa Mq. 14,57, ed affaccia tramite porta-finestra sull'area retrostante il fabbricato, ove affaccia anche il bagno, anch'esso di pianta quadrata.

La superficie del bagno risulta essere pari a circa Mq. 6,54, ed è composto da mobile di arredo con due lavelli incassati, vaso, bidet e box doccia.

Il rivestimento del bagno si sviluppa per un'altezza di circa cm. 200 e risulta realizzato in piastrelle di forma quadrata, in due toni di colore rosa.

L'altezza interna di tutti questi locali risulta essere pari a cm. 270, ad esclusione di una porzione del soggiorno in cui risulta essere stato realizzato un piccolo ribassamento in cartongesso, all'interno del quale risultano incassati alcuni corpi illuminati, che riduce l'altezza a cm. 250.

La pavimentazione risulta uguale per tutti i locali posti al piano, e risulta essere in piastrelle di ceramica rosata disposta a 45° nelle camere da letto, nel bagno e disimpegno, e nello stesso colore ma in tre diversi formati per il soggiorno/cucina.

La porta di ingresso risulta essere blindata, con pannello liscio in finitura legno; le porte interne, fra loro tutte uguali, risultano in legno rossiccio – potrebbe trattarsi di finitura in ciliegio; i serramenti esterni, in legno, dotati di persiana, sono tutti dotati di vetri doppi.

La caldaia, ormai non più funzionante, risulta incassata in apposito vano esterno posto sulla parete di testa della cucina. Tutti gli ambienti risultano dotati di radiatori regolati da termostato collocato nel disimpegno, e al momento del sopralluogo nel soggiorno/cucina si rileva la presenza di una stufa a pellet.

Esternamente, sulla parete di testa della cucina, è stato realizzato un porticato con copertura in coppi e travi in legno poggianti direttamente sul muro di confine.

Al piano terreno del fabbricato, risultano ubicati i vani "accessori", ovvero: l'autorimessa, un ripostiglio adibito a bagno/lavanderia, ed un locale di sgombero adibito a taverna.

E' possibile accedere al piano terreno del fabbricato direttamente dall'esterno, ovvero dal piano cortile tramite portone sezionale dell'autorimessa, oppure tramite scala interna ubicata tra le due camere da letto del piano primo. Tale scala, in muratura, ha pedata in ceramica rosata.

L'autorimessa presenta un'altezza interna pari a cm. 245, è di ampie dimensioni, e la superficie risulta essere paria circa Mq. 42. Sull'autorimessa si aprono gli altri due locali.

Il ripostiglio adibito a bagno/lavanderia risulta dotato di vaso, bidet, lavabo e box doccia. Il rivestimento in ceramica si sviluppa fino all'altezza di cm. 200, il locale risulta dotato di finestra e di ventilconvettore posto a pavimento.

Il locale di sgombero in uso come taverna presenta un'altezza interna pari a cm. 245, superficie pari a circa Mq. 40 e risulta dotato di due finestre e di due ventilconvettori posti a terra.

Le pavimentazioni, i serramenti esterni e le porte interne del piano terreno, risultano identiche a quelle del piano primo.

Sulla facciata posta a sud-ovest del fabbricato, risulta ubicata una scala in muratura che pone in collegamento il piano cortile con il piano primo ed arriva direttamente nell'area verde posta sul retro del fabbricato.

L'intera area antistante il fabbricato, ed adibita a cortile, risulta pavimentata con cubetti autobloccanti in cemento.

L'esterno del fabbricato risulta intonacato ma non tinteggiato.

Da una verifica effettuata presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico ed Edilizia Privata del Comune di Montà, sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 99/083 del 05/12/2000, intestata a: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], Eredi di [REDACTED], avente ad oggetto: "Nuova costruzione – Piano Esecutivo Convenzionato – sull'area censita a catasto al Foglio 16 – Particelle 63-1275-1276-1277-1278-61-59-58-85. (**allegato n. 12**).
- Permesso di Costruire n. 00/240 del 12/03/2005 intestato a: [REDACTED] – avente ad oggetto: "Nuova costruzione in area censita a catasto al Foglio 16 – Particella 59 – 61, sito in Borgata Rolandi– Lotto C" (**allegato n. 13**).
- Permesso di Costruire n. 2006/22 del 19/04/2006 intestato a: [REDACTED] e [REDACTED] – avente ad oggetto: "Voltura a Permesso di Costruire n. 00/240 – Costruzione fabbricato di civile abitazione – Lotto C" (**allegato n. 14**).
- Denuncia di Inizio Attività n. 49/2006 del 25/10/2006, intestata a: [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED], avente ad oggetto: "Modifiche interne all'unità abitativa senza modificare la superficie, la

volumetria, i prospetti e le sezioni autorizzate con il Permesso di Costruire n. 00/240 e del successivo 2006/22. (**allegato n. 15**).

- Dichiarazione di fine lavori e richiesta Permesso di Agibilità – Protocollo n. 614 del 22/01/2007
Fine lavori: 22/01/2007 (**allegato n. 16**).

La superficie utile calpestabile residenziale risulta essere così quantificata:

Unità abitativa posta a piano primo	Mq. 81,99
Balconi, porticati, terrazzi coperti e scoperti	Mq. 31,00
Locali di sgombero posti a piano terreno	Mq. 51,68
Autorimessa	Mq. 41,98

La superficie commerciale del fabbricato risulta essere di circa:

Unità abitative posta a piano primo	Mq. 117,06
Balconi, porticati, terrazzi coperti e scoperti	Mq. 31,00 x 1/2 = Mq. 15,50
Locali di sgombero posti a piano terreno	Mq. 67,33
Totale	Mq. 199,89
Autorimessa	Mq. 49,72
Totale	Mq. 49,72

Per quanto riguarda il bene, così distinto a catasto:

- Foglio 16 – Particella 1326 – Qualità: Prato – Classe: 3 – Superficie: Mq. 80 – Reddito Dominicale: € 0,31 – Reddito Agrario: € 0,27

Risultano intestati a:

Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED], a Piazza Armerina (EN) – C.F. [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà 2/4 – **Soggetto Esecutato**

Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED], a Carmagnola (TO) – C.F. [REDACTED] - Proprietà

1/4 – **Soggetto non Esecutato**

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] a Seregno (MB) – C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/4

– **Soggetto non Esecutato**



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Lotto di terreno adibito a strada privata di accesso a fabbricato di civile abitazione disposto su due piani.

Bene sito nel Comune di Montà (CN), che risulta individuato sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale, con la sigla B2- "Aree collinari con edifici unifamiliari e bifamiliari" (**allegato n. 8**) facente riferimento all'Art. 16 – Tab. B2 (**allegato n. 9**) delle Norme Tecniche di Attuazione, il tutto come si evince dalla Scheda Informazioni urbanistiche (**allegato n. 17**) reperita dal Geoportale Cartografico del Comune di Montà, e soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 01/08/1985 – come da indicazioni contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montà (CN) in data 24/10/2025 (**allegato n. 11**)

L'area è posta alle coerenze – in senso orario, delle particelle 1328 – 1360 – 1387-1356 – 1397 del Foglio 16.

Trattasi di lotto di terreno adibito a strada privata, disposta perpendicolarmente alla Via Beppe Fenoglio, il tratto di strada risulta pavimentato con autobloccanti in cemento.

Tale strada consente l'accesso anche alla proprietà che insiste sulla particella 873 del Foglio 16.

Ricordiamo pertanto che la particella 1326 del Foglio 16, risulta gravata da servitù di passaggio.

La superficie del lotto risulta essere così quantificata:

Particella 1326	Mq. 80,00
-----------------	-----------

4. INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI AI SENSI DELL'ART. 173 BIS CO.1N. 3 DISP.ATT. C.P.C.

Il C.T.U. dopo aver effettuato le opportune verifiche, anche sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato, può attestare quanto segue:

Comune di Montà (CN):

- Foglio 16 - Particella 1387 – EU – Ente Urbano – Consistenza: Mq. 525 – con entro stante fabbricato di civile abitazione disposto su due livelli

- Foglio 16 – Particella 1387 – Subalterno 1 – Categoria: A/2 – Classe 2 – Consistenza: 6 vani – Superficie catastale: Mq. 141 – Rendita: €. 371,85 – Piano S1/T – Borgata Rolandi n. 26/B – ora Via Beppe Fenoglio n. 18

- Foglio 16 - Particella 1387 – Sub. 2 – Categoria: C/6 – Classe 1 – Consistenza: Mq. 46 – Superficie catastale: Mq. 56 – Rendita: €. 71,27 – Piano S1 - Borgata Rolandi n. 26/B – ora Via Beppe Fenoglio n. 18

- Foglio 16 - Particella 1387 – Sub. 3 – Categoria: C/2 – Classe 1 – Consistenza: Mq. 39 – Superficie catastale: Mq. 46 – Rendita: €. 30,21 – Piano S1 - Borgata Rolandi n. 26/B – ora Via Beppe Fenoglio n. 18

Intestati a:

Sig. ██████████, nata il ██████████, a Piazza Armerina (EN) – C.F. ██████████

██████████ - Proprietà 1/1 – **Soggetto Esecutato**

I beni sopra indicati risultano di proprietà esclusiva della Sig.ra ██████████ che, secondo una verifica effettuata presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Montà (CN), risulta essere residente in Via Beppe Fenoglio n. 18, unitamente a:

Nato il ██████████ in Mazzarino (CL)

Atto n. 114 – Parte I – Serie A – Anno 1955 – Comune di Mazzarino (CL)

C.F. [REDACTED]
[REDACTED]

Nata il [REDACTED] in Torino (TO)

Atto n. 896 – Parte 2 – Serie B – Anno 2000 – Comune di Torino (TO)

C.F. [REDACTED]

Il tutto come si evince dal Certificato di Residenza e Stato di Famiglia (**allegato n. 18**) rilasciato dal Comune di Montà (CN) in data 11/11/2025.

Presso il Comune di Torino (TO) il C.T.U. ha reperito l'Estratto del Certificato di Matrimonio (**allegato n. 19**) dal quale sono state acquisite le seguenti informazioni sullo stato di famiglia:

dal registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Torino al N. 61 P.2 S. A Uff. 1 anno 1987 risulta che:

il giorno 25 del mese di gennaio dell'anno 1987

hanno contratto matrimonio in Torino (TO)

[REDACTED], nato il [REDACTED] in [REDACTED]

Atto n. 114 – Parte I – Serie A – Anno 1955 – Comune di Mazzarino (CL)

e

[REDACTED], nata il [REDACTED] in Piazza Armerina (EN)

Atto n. 148 P.1 – Anno 1936 – Piazza Armerina (EN)

Annotazioni: convenzione patrimoniale separazione dei beni con rogito notarile.

Inoltre, Il C.T.U. dopo essersi rivolto all'Agenzia delle Entrate, per effettuare le dovute verifiche richieste può attestare che per quanto riguarda i suddetti immobili non esistono rapporti di locazione in essere, come attestato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Asti – in data 13 Ottobre 2025 (**allegato n. 20**), per cui l'immobile risulta occupata dalla **Sig.ra** [REDACTED]

[REDACTED] – **Soggetto Esecutato** – e dalla sua famiglia composta come sopra indicato.

• Foglio 16 – Particella 1326 – Qualità: Prato – Classe: 3 – Superficie: Mq. 80 – Reddito Dominicale:

€. 0,31 – Reddito Agrario: €. 0,27

Intestato a:

Sig. ██████████, nata il ██████████, a Piazza Armerina (EN) – C.F. ██████████

██████████ - Proprietà 2/4 – **Soggetto Esecutato**

Sig. ██████████, nata il ██████████, a Carmagnola (TO) – C.F. ██████████ - Proprietà
1/4 – **Soggetto non Esecutato**

Sig. ██████████, nato il ██████████ a Seregno (MB) – C.F. ██████████ - Proprietà 1/4
– **Soggetto non Esecutato**

Inoltre, il C.T.U. dopo essersi rivolto all’Agenzia delle Entrate, per effettuare le dovute verifiche
richieste può attestare che per quanto riguarda i suddetti immobili non esistono rapporti di
locazione in essere, come attestato dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Asti – in data
13 Ottobre 2025 (*allegato n. 20*), per cui il bene risulta utilizzato dalla **Sig.ra** ██████████

██████████ – **Soggetto Esecutato per la quota di 2/4**

5. INDICHI L'ESISTENZA DELLE FORMALITA', SPECIFICANDO LE CANCELLAZIONI DA EFFETTUARSI

Il C.T.U., dopo aver effettuato in data 15/10/2025 Ispezione Ipotecaria (allegato n. XX), riporta, qui di seguito, l'elenco sintetico delle formalità:

- TRASCRIZIONE del 29/12/2005 – Registro Particolare 7342 – registro generale 10644

Pubblico Ufficiale: [REDACTED] – Repertorio 190267/63661 del 22/12/2005

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE del 13/03/2009 – Registro Particolare 1533 – Registro Generale 2033

Pubblico Ufficiale: [REDACTED] – Repertorio 204178/72151 del 10/03/2009

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 13/03/2009 – Registro Particolare 262 – Registro Generale 2034

Pubblico Ufficiale: [REDACTED] – Repertorio 204179 del 10/03/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 09/09/2016 – Registro Particolare 947 – Registro Generale 6929

Pubblico Ufficiale: [REDACTED] – Repertorio 1231/3716 del 07/09/2016

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 31 del 17/01/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- TRASCRIZIONE del 03/09/2024 – Registro Particolare 5330 – Registro Generale 6598

Pubblico Ufficiale: [REDACTED] – Repertorio 3231 del 18/07/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per quanto riguarda:

- ISCRIZIONE del 13/03/2009 – Registro Particolare 262 – Registro Generale 2034

Pubblico Ufficiale: [REDACTED] – Repertorio 204179 del 10/03/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



Questa dovrà essere totalmente cancellata in quanto riguarda esclusivamente i beni oggetto della presente procedura, come specificato nella Ispezione Ipotecaria del 05/12/2025 (**allegato n. 21**).

Il C.T.U. dopo confronto con il Conservatore competente per la Conservatoria dei registri di Alba, può attestare che gli oneri, che non possono essere versati con autoliquidazione, ma che devono essere calcolati e richiesti dal Conservatore stesso, ammontano ad **€. 35,00 diconsi (euro trenta-cinque/00)** che dovranno essere posti a carico dell'aggiudicatario, come espressamente stabilito dal G.E. Dott. Gian Andrea MORBELLI



6. VERIFICHE LE SPESE E I PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL n. 9 DELL'ART: 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

I beni della presente Procedura Esecutiva risultano gravati dalle sottoelencate spese fisse di gestione che sono emerse in seguito ad una verifica tributaria effettuata presso l'Ufficio Tributi del Comune di Montà (CN), inerente l'IMU – Imposta Municipale Unica – dovuta per il possesso dei fabbricati e la TARI – ovvero il tributo destinato a finanziare i costi relativi al servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti.

Ricordiamo inoltre, che i beni non risultano gravati da altre spese in quanto trattasi di fabbricato residenziale unifamiliare.

LOTTO UNICO

Comune di Montà (CN):

- Foglio 16 - Particella 1387 – EU – Ente Urbano – Consistenza: Mq. 525 – con entro stante fabbricato di civile abitazione disposto su due livelli
- Foglio 16 – Particella 1387 – Subalterno 1 – Categoria: A/2 – Classe 2 – Consistenza: 6 vani – Superficie catastale: Mq. 141 – Rendita: €. 371,85 – Piano S1/T – Borgata Rolandi n. 26/B – ora Via Beppe Fenoglio n. 18
- Foglio 16 - Particella 1387 – Sub. 2 – Categoria: C/6 – Classe 1 – Consistenza: Mq. 46 – Superficie catastale: Mq. 56 – Rendita: €. 71,27 – Piano S1 - Borgata Rolandi n. 26/B – ora Via Beppe Fenoglio n. 18
- Foglio 16 - Particella 1387 – Sub. 3 – Categoria: C/2 – Classe 1 – Consistenza: Mq. 39 – Superficie catastale: Mq. 46 – Rendita: €. 30,21 – Piano S1 - Borgata Rolandi n. 26/B – ora Via Beppe Fenoglio n. 18

Intestati a:

Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED], a Piazza Armerina (EN) – C.F. [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà 1/1 – **Soggetto Esecutato**

Posizione IMU: tributo non dovuto in quanto trattasi di abitazione principale

Posizione debitoria TARI:

- Anno 2020= €. 331,00 al 17/10/2025 - insoluto
- Anno 2021= €. 300,00 al 17/10/2025 - insoluto
- Anno 2022= €. 324,00 al 17/10/2025 - insoluto
- Anno 2023= €. 253,00 al 17/10/2025 - insoluto
- Anno 2024= €. 251,00 al 17/10/2025 - insoluto
- Anno 2025= €. 259,00 al 17/10/2025 - insoluto

Stando a quanto sopra riportato, il debito complessivo ammonta ad **€. 1.718,00 (diconsi euro mille-settecento-diciotto/00)**, e si segnala anche l'estratto conto del debito che è stato dato in riscossione alla SORIT SPA per la riscossione coattiva relativo agli anni precedenti al 2020 per un importo pari ad **€. 3.669,56 (diconsi euro tre-mila-seicento-sessantanove/56)** il tutto come da documentazione allegata alla mail del 17/10/2025 (**allegato n. 22**).

TOTALE COMPLESSIVO = €. 5.387,56 (diconsi euro cinque-mila-trecento-ottantasette/56)

Per quanto riguarda il bene, così distinto a catasto:

- Foglio 16 – Particella 1326 – Qualità: Prato – Classe: 3 – Superficie: Mq. 80 – Reddito Dominicale: €. 0,31 – Reddito Agrario: €. 0,27

Intestato a:

Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED], a Piazza Armerina (EN) – C.F. [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà 2/4 – **Soggetto Esecutato**

Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED], a Carmagnola (TO) – C.F. [REDACTED] - Proprietà

1/4 – **Soggetto non Esecutato**

Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] a Seregno (MB) – C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/4

– **Soggetto non Esecutato**

Trattandosi di porzione di terreno di proprietà privata, nulla risulta dovuto, come attestato dalla dichiarazione rilasciata dal Comune di Montà (CN) in data 17/10/2025 (**allegato n. 22**)

7. INDICHI LE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E QUALE SIA LA SITUAZIONE URBANISTICA

In seguito a regolare presentazione di richiesta di accesso a documenti amministrativi protocollata all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montà (CN) in data 10/10/2025 (**allegato n. 23**), è stato possibile acquisire le seguenti informazioni relative alle autorizzazioni che hanno determinato la realizzazione dell'immobile oggetto della presente relazione:

- Concessione Edilizia n. 99/083 del 05/12/2000, intestata a: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], Eredi di [REDACTED], avente ad oggetto: "Nuova costruzione – Piano Esecutivo Convenzionato – sull'area censita a catasto al Foglio 16 – Particelle 63-1275-1276-1277-1278-61-59-58-85. (**allegato n. 12**).
- Permesso di Costruire n. 00/240 del 12/03/2005 intestato a: [REDACTED] – avente ad oggetto: "Nuova costruzione in area censita a catasto al Foglio 16 – Particella 59 – 61, sito in Borgata Rolandi– Lotto C" (**allegato n. 13**).
- Permesso di Costruire n. 2006/22 del 19/04/2006 intestato a: [REDACTED] e [REDACTED] – avente ad oggetto: "Voltura a Permesso di Costruire n. 00/240 – Costruzione fabbricato di civile abitazione – Lotto C" (**allegato n. 14**).
- Denuncia di Inizio Attività n. 49/2006 del 25/10/2006, intestata a: [REDACTED] e [REDACTED], avente ad oggetto: "Modifiche interne all'unità abitativa senza modificare la superficie, la volumetria, i prospetti e le sezioni autorizzate con il Permesso di Costruire n. 00/240 e del successivo 2006/22. (**allegato n. 15**).
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta Permesso di Agibilità – Protocollo n. 614 del 22/01/2007
Fine lavori: 22/01/2007 (**allegato n. 16**).

Per quanto riguarda la situazione urbanistica, precisiamo che l'area su cui insiste il fabbricato sito nel Comune di Montà (CN), risulta individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale, con la sigla B2 "Aree comunali con edifici unifamiliari o bifamiliari" (**allegato n. 8**),



facente riferimento all'Art. 16 – Tab. B2 (**allegato n. 9**) delle Norme Tecniche di Attuazione, il tutto come si evince dalla Scheda Informazioni urbanistiche (**allegato n. 10**) reperita dal Geoportale Cartografico del Comune di Montà, e soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 01/08/1985 – come da indicazioni contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montà (CN) in data 24/10/2025 (**allegato n. 11**)



8. VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANSITICA DEI BENI NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' 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; DICA SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO DOTATI DELL'ATTEATATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

In seguito a regolare presentazione di richiesta di accesso a documenti amministrativi protocollata all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montà (CN) in data 10/10/2025 (*allegato n. 23*), è stato possibile acquisire le seguenti informazioni relative alle autorizzazioni che hanno determinato la realizzazione dell'immobile oggetto della presente relazione:

- Concessione Edilizia n. 99/083 del 05/12/2000, intestata a: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], Eredi di [REDACTED], [REDACTED], avente ad oggetto: "Nuova costruzione – Piano Esecutivo Convenzionato – sull'area censita a catasto al Foglio 16 – Particelle63-1275-1276-1277-1278-61-59-58-85. (*allegato n. 12*).
- Permesso di Costruire n. 00/240 del 12/03/2005 intestato a: [REDACTED] – avente ad oggetto: "Nuova costruzione in area censita a catasto al Foglio 16 – Particella 59 – 61, sito in Borgata Rolandi– Lotto C" (*allegato n. 13*).
- Permesso di Costruire n. 2006/22 del 19/04/2006 intestato a: [REDACTED] e [REDACTED] – avente ad oggetto: "Voltura a Permesso di Costruire n. 00/240 – Costruzione fabbricato di civile abitazione – Lotto C" (*allegato n. 14*).
- Denuncia di Inizio Attività n. 49/2006 del 25/10/2006, intestata a: [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED], avente ad oggetto: "Modifiche interne all'unità abitativa senza modificare la superficie, la volumetria, i prospetti e le sezioni autorizzate con il Permesso di Costruire n. 00/240 e del successivo 2006/22. (*allegato n. 15*).

- Dichiarazione di fine lavori e richiesta Permesso di Agibilità – Protocollo n. 614 del 22/01/2007
Fine lavori: 22/01/2007 (**allegato n. 16**).

Stante quanto sopra elencato, occorre evidenziare che sussistono alcune difformità che di seguito andremo ad elencare:

Piano seminterrato: si segnala la mancata rappresentazione delle due aperture (finestre) del locale di sgombero adibito a taverna, e di quella del locale lavanderia, oltre che alla mancata rappresentazione del gradino posto nel disimpegno della lavanderia, e a filo del pilastro;

Piano Terreno: per quanto riguarda la divisione degli spazi interni, risulta tutto abbastanza conforme, o comunque rientrante nelle tolleranze del 2%. Occorre però segnalare un diverso posizionamento delle aperture dei diversi locali, un'errata rappresentazione degli ultimi gradini della scala che non risvoltano verso sinistra, ma bensì verso destra in quanto conducono all'autorimessa.

Per quanto riguarda l'esterno occorre segnalare la mancata rappresentazione del balcone posto a servizio della camera da letto, e della balconata di ingresso, ovvero quella alla quale si accede tramite la scala, anch'essa non rappresentata che conduce dal piano cortile al porticato di ingresso.

Segnaliamo inoltre la mancata rappresentazione della scala posta esternamente al fabbricato, addossata al muro dell'autorimessa e che conduce dal piano cortile al piano terreno/primo.

A fronte di quanto evidenziato, si rende necessario provvedere alla redazione e presentazione di una pratica edilizia in sanatoria – Permesso di Costruire in Sanatoria che contempili quanto sopra evidenziato.

Quantificazione indicativa del costo della pratica edilizia di cui sopra:

- 1- Diritti di segreteria – Comune di Montà d'Alba = **€. 160,00 + N. 2 marche da bollo da €.
16,00/cad.= Totale €. 192,00**
- 2- Sanzione pecuniaria = **€. 1.032,00**
- 3- Parcella professionale per la redazione e presentazione di pratica edilizia avente ad oggetto il rilievo e la restituzione grafica dello stato autorizzato, dello stato di fatto, e comparazione delle due situazioni, redazione documentazione fotografica, relazione tecnico-descrittiva, ed ogni altro documento necessario = **€. 2.500,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

4- Redazione di collaudo statico – relativa alle nuove scale = €. 1.500,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

5- Diritti di segreteria per pratica di compatibilità paesaggistica = €. 100,00 + N. 2 marche da bollo da €. 16,00/cad. = Totale €. 132,00

6- Sanzione pari all'importo derivante dal computo metrico delle opere da sanare – indicativamente quantificabile in €. 5.000,00 (occorre redigere un computo metrico delle opere da sanare paesaggisticamente, e la sanzione è pari all'importo del computo stesso, senza riduzioni)

7- Pratica per richiesta compatibilità paesaggistica da presentarsi al Comune di Montà ed alla competente Soprintendenza €. 2.500,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

8- Denuncia di variazione catastale: redazione di Pratica Docfa con 2 schede = €. 700,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

9- Diritti – Agenzia delle Entrate per Denuncia di Variazione catastale = €. 140,00

Totale Generale = €. 13.696,00 diconsi euro tredicimila-seicento-novanta-sei/00)

Si precisa che la Dichiarazione di Fine Lavori e richiesta di Permesso di Agibilità, risulta essere stata protocollata in data 22/01/2007 e registrata al protocollo del Comune di Montà (CN) al n. 614 del 22/01/2007.

Il rilascio del Certificato di Agibilità non risulta essere mai stato richiesto, ma ottenuto con silenzio assenso della Pubblica Amministrazione, decorsi i 60 giorni dal deposito della pratica.

(allegato n. 16)

L'immobile risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica, onde per cui al fine di poter perfezionare il trasferimento del bene, è necessario redigerlo

N.B.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito sul punto.

D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.



9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI, SPECIFICANDO LE VOCI DI CUI ALL'ART. 568. COMMA 2, C.P.C.; CHIARISCA SE I BENI SONO VENDIBILI IN UNO O PIU' LOTTI.

A seguito di indagine effettuata in loco, e di indagine conoscitiva del mercato immobiliare delle varie zone, anche facendo riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (1° Semestre 2025) riferite al Comune di Monta' (CN), pubblicate dall'Agenzia del Territorio; considerata l'ubicazione dell'area, viste le caratteristiche costruttive dell'immobile descritto, oggetto della presente relazione di perizia redatta a supporto di Procedura Esecutiva, si precisa quanto segue:

LOTTO UNICO

Proprietà sita nel Comune di Monta' (CN) – Via Beppe Fenoglio n. 18

Nello specifico trattasi di fabbricato residenziale unifamiliare disposto su due livelli, comprensivo di area pertinenziale e di strada privata (in comunione con altre proprietà) di accesso alla proprietà stessa.

L'immobile affaccia su area di pertinenza.

L'area su cui insiste il fabbricato risulta individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale, con la sigla B2 "Aree comunali con edifici unifamiliari o bifamiliari" (**allegato n. 8**), facente riferimento all'Art. 16 – Tab. B2 (**allegato n. 9**) delle Norme Tecniche di Attuazione, il tutto come si evince dalla Scheda Informazioni urbanistiche (**allegato n. 10**) reperita dal Geoportale Cartografico del Comune di Montà, e soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 01/08/1985 – come da indicazioni contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montà (CN) in data 24/10/2025 (**allegato n. 11**)

A fronte di quanto sopra esposto il C.T.U. può stilare la propria ipotesi di stima: tenendo conto di quanto espresso al precedente punto 8 relativo alla mancata conformità degli immobili all'autorizzazione o concessioni amministrative.

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 – Semestre 1

Provincia: CUNEO

Comune: MONTA'

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1 – Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili – **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/Mq.		Sup. L/N	Valori locazione €/Mq. X mese		Sup.L/N
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1200	L	2,7	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	690	1000	L	2,1	3,1	L
Box	NORMALE	440	640	L	1,7	2,5	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1200	L	2,7	3,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/Mq. riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

(allegato n. 22)

LOTTO UNICO

Comune di Montà (CN):

- Foglio 16 - Particella 1387 – EU – Ente Urbano – Consistenza: Mq. 525 – con entro stante fabbricato di civile abitazione disposto su due livelli
- Foglio 16 – Particella 1387 – Subalterno 1 – Categoria: A/2 – Classe 2 – Consistenza: 6 vani – Superficie catastale: Mq. 141 – Rendita: €. 371,85 – Piano S1/T – Borgata Rolandi n. 26/B – ora Via Beppe Fenoglio n. 18
- Foglio 16 - Particella 1387 – Sub. 2 – Categoria: C/6 – Classe 1 – Consistenza: Mq. 46 – Superficie catastale: Mq. 56 – Rendita: €. 71,27 – Piano S1 - Borgata Rolandi n. 26/B – ora Via Beppe Fenoglio n. 18
- Foglio 16 - Particella 1387 – Sub. 3 – Categoria: C/2 – Classe 1 – Consistenza: Mq. 39 – Superficie catastale: Mq. 46 – Rendita: €. 30,21 – Piano S1 - Borgata Rolandi n. 26/B – ora Via Beppe Fenoglio

n. 18

- Foglio 16 – Particella 1326 – Qualità: Prato – Classe: 3 – Superficie: Mq. 80 – Reddito Dominicale: € 0,31 – Reddito Agrario: € 0,27

Fabbricato di civile abitazione P.T. e P.1°	Mq. 199,89
Autorimessa	Mq. 49,72

Per cui, sulla base di quanto sopra indicato, tenuto conto delle caratteristiche costruttive dell'immobile, si determinano i seguenti valori:

Tipologia	Sup. commerciale	€/Mq.	Totale
Fabbricato di civile abitazione P.T. e P.1°	Mq. 199,89	€ 1.000,00	€ 199.890,00
Autorimessa	Mq. 49,72	€ 500,00	€ 24.860,00
TOTALE GENERALE	€ 224.750,00 diconsi euro (duecento-venti-quattro-mila-settecento-cinquanta/00)		

Occorre ulteriormente specificare che dalla sommatoria del valore dell'unità residenziale e della relativa autorimessa è necessario dedurre l'ammontare relativo alla redazione di pratica edilizia in sanatoria, imprescindibile al fine di ottenere la regolarizzazione tutte le difformità edilizie evidenziate, il cui importo risulta essere stimato in circa **€ 13.696,00 (diconsi euro tredicimila-seicento-novanta-sei/00) + IVA (22%) + quota parte Contributo Inarcassa (4%)** come indicato al precedente punto 8, e ulteriormente detrarre l'importo di **€ 5.387,56 (diconsi euro cinque-mila-trecento-ottanta-sette/56)** quale posizione debitoria riguardante le spese fisse di gestione e manutenzione come indicato al precedente punto 6.

<i>TOTALE GENERALE</i>	€ 224.750,00
<i>QUOTA IN DEDUZIONE come indicata al precedente PUNTO 8</i>	€ 13.696,00
<i>QUOTA IN DEDUZIONE come indicata al</i>	€ 5.387,56

precedente PUNTO 6	
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA	€. 205.666,44
Deduzione del 10 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	- €. 20.566,64
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA	€. 185.099,80
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA ARROTONDATO = €. 185.000,00	
(diconsì euro cento-ottanta-cinque-mila/00)	

Di cui:

1/1 quota di proprietà della Sig.ra [REDACTED], nata il [REDACTED], a Piazza Armerina (EN) – C.F. [REDACTED] - Proprietà 2/4 – **Soggetto Esecutato**
- tenuto conto delle decurtazioni illustrate ai precedenti PUNTI 6 -8

I beni oggetto della presente Procedura sono vendibili in un unico lotto.

Tabella di Sintesi:

VALORE IMMOBILE	€. 224.750,00
VALORE LOTTO	€. 185.000,00

10. DESCRIVA, IN PARTICOLARE LA PART. 1387 DEL FG. 16, EVIDENZIANDO LA SUA DESTINAZIONE D'USO, SPECIFICHE SE SUSSITANO I PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' DELL'ART. 1 COMMI 376,377 E 378 DELLE LEGGE 178/2020 (legge di bilancio)

I beni oggetto della presente Procedura Esecutiva, siti nel Comune di Montà (CN), così di seguito distinti a catasto:

Comune di Montà (CN):

- Foglio 16 - Particella 1387 – EU – Ente Urbano – Consistenza: Mq. 525 – con entro stante fabbricato di civile abitazione disposto su due livelli
- Foglio 16 – Particella 1387 – Subalterno 1 – Categoria: A/2 – Classe 2 – Consistenza: 6 vani – Superficie catastale: Mq. 141 – Rendita: €. 371,85 – Piano S1/T – Borgata Rolandi n. 26/B – ora Via Beppe Fenoglio n. 18
- Foglio 16 - Particella 1387 – Sub. 2 – Categoria: C/6 – Classe 1 – Consistenza: Mq. 46 – Superficie catastale: Mq. 56 – Rendita: €. 71,27 – Piano S1 - Borgata Rolandi n. 26/B – ora Via Beppe Fenoglio n. 18
- Foglio 16 - Particella 1387 – Sub. 3 – Categoria: C/2 – Classe 1 – Consistenza: Mq. 39 – Superficie catastale: Mq. 46 – Rendita: €. 30,21 – Piano S1 - Borgata Rolandi n. 26/B – ora Via Beppe Fenoglio n. 18

Intestati a:

Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED], a Piazza Armerina (EN) – C.F. [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà 1/1 – **Soggetto Esecutato**

E ancora:

Comune di Montà (CN):

- Foglio 16 – Particella 1326 – Qualità: Prato – Classe: 3 – Superficie: Mq. 80 – Reddito Dominicale: € 0,31 – Reddito Agrario: € 0,27

Intestato a:

Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED], a Piazza Armerina (EN) – C.F. [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà 2/4 – **Soggetto Esecutato**

Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED], a Carmagnola (TO) – C.F. [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà 1/4 – **Soggetto non Esecutato**

Sig. [REDACTED], nato il 27/03/1968 a Seregno (MB) – C.F. [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà 1/4 – **Soggetto non Esecutato**

Risultano essere stati edificati con le autorizzazioni edilizie indicate al precedente punto 7 della presente relazione.

Trattasi di fabbricato residenziale unifamiliare disposto su due livelli, comprensivo di area pertinenziale e di strada privata (in comunione con altri proprietari) di accesso alla proprietà stessa.

Il C.T.U. può inoltre attestare che gli immobili oggetto della presente procedura non risultano essere stati realizzati in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata e pertanto non risultano finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Tale fabbricato risulta realizzato su lotto di terreno di proprietà privata, con concessione edilizia singola, intestata a soggetti privati.

Inoltre, in considerazione del fatto che la procedura Esecutiva riguarda beni appartenenti a soggetti privati, il C.T.U. può attestare che il decreto di trasferimento degli immobili non sarà gravato da Iva, ma bensì da imposta di registro, ipotecaria e catastale, come sancito dall'Art. 26 del D.L. 12 Settembre 2013 n. 104, le cui disposizioni hanno valore con decorrenza dal 1° Gennaio 2014.

In merito all'incarico affidato dall'Ill.mo G.E. Dott. Gian Andrea MORBELLI al Tecnico Incaricato, lo stesso ha provveduto a redigere la presente relazione di perizia, rispondendo ad ogni punto del quesito, così come demandato dall'Ill.mo G.E., per il quale si rimane a disposizione per ogni eventuale precisazione e chiarimento.

Bra, 5 Dicembre 2025



Lo scrivente C.T.U.

Dott. Arch. Roberta Comoglio



1. Copia del verbale di sopralluogo effettuato presso l'immobile in data 8 Ottobre 2025.
2. Copia delle visure catastali all'atto di inizio delle operazioni peritali, ovvero al 3 Ottobre 2025-
3. Copia dell'Estratto di Mappa Catastale.
4. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo – Ispezione Ipotecaria del 15/10/2025 riferita all'immobile.
5. Copia delle visure catastali storiche aggiornate alla data del 09/10/2025 – riferite all'immobile
6. Copia delle visure catastali storiche aggiornate alla data del 09/10/2025 – riferite al lotto di terreno
7. Copia del rogito del Dott. Vincenzo Toppino
8. Copia dell'estratto della cartografia di Piano Regolatore Generale Comunale vigente nel Comune di Montà (CN)
9. Copia dell'Art. 16 – Tab. B2 - delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano regolatore Generale Comunale vigente nel Comune di Montà (CN)
10. Copia della Scheda Informazioni Urbanistiche reperita dal Geoportale Cartografico del Comune di Montà (CN) – riferita all'immobile
11. Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montà (CN) in data 24/10/2025
12. Copia della Concessione Edilizia n. 99/083 del 05/12/2000
13. Copia del Permesso di Costruire n. 00/240 del 12/03/2005
14. Copia del Permesso di Costruire n. 2006/22 del 19/04/2006
15. Copia della Denuncia di Inizio Attività n. 49/2006 del 25/10/2006
16. Copia della Dichiarazione di Fine Lavori e richiesta Permesso di Agibilità del 22/01/2007

17. Copia della Scheda Informazioni Urbanistiche reperita dal Geoportale Cartografico del Comune di Montà (CN) – riferita al lotto di terreno

18. Copia del Certificato di residenza e Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Montà (CN) in data 11/11/2025

19. Copia dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Torino in data 14/11/2025

20. Copia dell'Attestazione dell'Agenzia delle Entrate del 13 Ottobre 2025.

21. Copia dell'Ispezione Ipotecaria del 05/12/2025

22. Copia della documentazione allegata alla mail del 17/10/2025 dell'Ufficio Tributi del Comune di Montà (CN)

23. Copia della richiesta di Accesso a Documenti Amministrativi del 10/10/2025

24. Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari

25. Relazione fotografica degli immobili

26. Relazione fotografica degli immobili – esclusi dati sensibili.

27. Cartella contenente documentazione fotografica in formato jpg.

28. Descrizione dettagliata dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

29. Descrizione dettagliata dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento – esclusi dati sensibili.

30. Copia di relazione di perizia – no dati sensibili.

31. Copia delle ricevute di trasmissione di bozza di relazione alle parti.

Bra, 5 Dicembre 2025

Lo scrivente C.T.U.

Dott. Arch. Roberta Comoglio