



TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 146/2023 R.G.E

promossa da

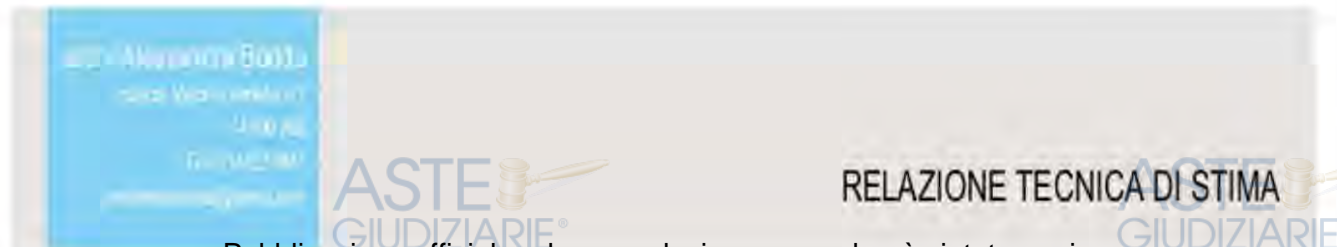
XXXXXXXXXX XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	creditore procedente
XXXXXXXXXX XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	creditore intervenuto

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	debitore esecutato
--	--------------------

GIUDICE ESECUZIONE: Dott. Giuseppe AMOROSO

C.T.U: Arch. Alessandra BODDA



RELAZIONE TECNICA DI STIMA



INDICE



PERIZIA DI STIMA (pag.1-129)

1. PREMESSA	pag. 2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI	pag. 2
3. RISPOSTE AI QUESITI	pag. 3

ALLEGATI (pag.1-211)



1. PREMESSA

Convocata dal Presidente Giudice dell'Esecuzione per il conferimento di incarico riguardante la relazione tecnica di stima, la sottoscritta arch. Alessandra Bodda, nata ad Asti il 16/03/1977, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Asti al n. 395, con studio in Asti, piazza Vittorio Veneto n. 7, il giorno 06/11/24 compariva dinnanzi al Presidente Giudice dell'Esecuzione Ill.mo Dr. Giuseppe Amoroso per il giuramento di rito.

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

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 17/11/2024 veniva dato inizio alle operazioni peritali, con l'invio di PEC all'avvocato incaricato. Nella medesima data la sottoscritta reperiva presso la banca dati dell' Agenzia del Territorio le necessarie visure, mappe e planimetrie.

In data 19/11/24 veniva inviata all'Agenzia delle Entrate la richiesta di verifica esistenza contratti di affitto.

Nella medesima data veniva richiesto il Certificato di residenza e di stato civile al Comune di Vezza d'Alba.

In data 20/11/24 veniva inviata al Comune di Vezza d'Alba la domanda di accesso agli atti per la consultazione dei precedenti edilizi.

In data 22/11/2024 è stata inviata al debitore esecutato, mediante raccomandata A/R, comunicazione relativa al sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, da eseguirsi con l'ausilio dell'I.V.G., con invito a consentire l'accesso ai beni e ad essere presente al sopralluogo.

In data 04/12/2024 è stato effettuato il primo sopralluogo presso il compendio pignorato, congiuntamente all'I.V.G., nella persona del Dott. Xxxxxxx.

In data 06/12/24 venivano richiesti i documenti relativi alle caldaie di riscaldamento.

In data 14/12/2024 e 20/12/24 venivano eseguite le ricerche sull'archivio del Sipee Regione Piemonte in merito agli attestati di prestazione energetica delle unità immobiliari.

Il secondo sopralluogo, finalizzato al completamento dei rilievi, è stato effettuato in data 18/12/2024, sempre alla presenza dell'I.V.G., Dott. Xxxxxxx.

In data 21/03/2025 è stata presentata istanza presso l'Agenzia delle Entrate di Asti per la verifica di

una successione, riguardante i beni oggetto di procedura.

Nella stessa data, è stata reiterata presso il Comune di Vezza d'Alba la richiesta di accesso agli atti, finalizzata alla consultazione dei precedenti edilizi

Nella stessa data veniva richiesto atto di compravendita all'Archivio Notarile di Cuneo.

In data 26/03/25 venivano eseguite le ispezioni ipotecarie di aggiornamento presso gli archivi informatizzati dell'*Agenzia del Territorio di Asti Conservatoria dei Registri Immobiliari*.

A seguito della risposta dell'Agenzia delle Entrate di Asti, che segnalava la presenza di un contratto di locazione, in data 08/04/2025 è stata trasmessa all'Agenzia delle Entrate di Cuneo apposita richiesta di verifica circa l'esistenza di contratti di locazione riferiti alle unità immobiliari, con contestuale istanza di trasmissione della relativa documentazione contrattuale.

Nella medesima data veniva richiesto il contratto di locazione di uno dei beni oggetto di procedura.

In data 09/04/25 veniva inviata la richiesta di verifica dei numeri civici delle unità immobiliari al Comune di Vezza d'Alba.

Nella stessa data venivano richiesti dati e documenti al debitore esecutato.

In data 11/04/25 venivano richiesti atti aventi per oggetto i beni all'Archivio Notarile di Cuneo.

In data 15/04/25 ci si recava presso il Comune per discutere con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico le specifiche della verifica urbanistica delle unità immobiliari oggetto di procedura.

In data 23/04/25 viene presentata all'Agenzia del Territorio di Cuneo la variazione toponomastica per l'aggiornamento dei numeri civici.

In data 30/04/25 viene presentata all'Agenzia del Territorio di Cuneo l'istanza per la verifica della correttezza della classificazione catastale di un'unità immobiliare oggetto di procedura.

In data 06/05/2025 ci si è recati nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vezza d'Alba, a causa della mancata trasmissione di alcuni documenti già richiesti tramite PEC e per approfondire aspetti relativi alle verifiche urbanistiche e documentali che non erano stati chiariti nel precedente incontro con gli uffici competenti.

In data 07/05/2025 venivano eseguiti gli aggiornamenti delle visure catastali e delle ispezioni ipotecarie prima della consegna dell'elaborato peritale.

In data 09/05/2025 sono stati trasmessi, tramite PEC, specifici quesiti al Comune di Vezza d'Alba in merito alla situazione urbanistica e all'esistenza di vincoli per un bene oggetto di procedura, già oggetto di richiesta durante l'appuntamento presso il Comune.

Nella stessa data del 09/05/2025 sono stati inoltre depositati presso il sistema SIPEE della Regione Piemonte i due Attestati di Prestazione Energetica (APE) relativi alle due unità immobiliari che ne risultavano sprovviste.

In data 13/05/2025 è pervenuto riscontro da parte del Comune di Vezza d'Alba in merito ai quesiti formulati.



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



3. RISPOSTE AI QUESITI

Con riferimento a quanto indicato nell'incarico, si riporta quanto segue:



RISPOSTA AL 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";

La sottoscritta ha provveduto ad avvisare, con lettera raccomandata A/R del 22/11/2024. il debitore esecutato dell'avvio delle operazioni peritali e della necessità di eseguire i sopralluoghi per rilievi, da concordarsi con l'IVG, presso il compendio oggetto di stima.

Il primo sopralluogo per il rilievo dei beni è stato effettuato in data 04/12/2024.

Il secondo sopralluogo è stato eseguito in data 18/12/2024.

Entrambi i sopralluoghi si sono svolti alla presenza del Sig. XXXXXXX XXXXXX e dell'I.V.G, nella persona del Dott. XXXXXXX.



RISPOSTA AL 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



mancauti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c., dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi";

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all' art. 567 2° comma, mediante l'esame della Dichiarazione Notarile fornita dal Procedente e delle ispezioni ipotecarie di aggiornamento effettuate dalla CTU.

La sottoscritta ha provveduto, con l'esecuzione di nuove Ispezioni Ipotecarie presso la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, riportate integralmente all'Allegato 6), a verificare eventuali variazioni rispetto ai dati inseriti nella Dichiarazione Notarile, fornita dalla procedura nella documentazione depositata su PCT.

Trascrizioni ed iscrizioni

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità pregiudizievoli nel ventennio preso in esame,:

[Ispezione del 26/03/2025]

A carico del Sig. XXXXXXX XXXXXXX:

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Atti di provenienza riportati integralmente all'Allegato "B"

Di seguito vengono elencati gli estremi degli atti di provenienza ed atti pubblici reperiti per il compendio oggetto di indagine:

Per il foglio 3 particella 298 sub.7-9-17 NCEU Comune di Vezza d'Alba (CN) via Torino 30/32.

- **Successione del xxxxxxxx sede Alba – Volume 1053 n.48 registrata in data 27/05/1994 Testamento di Xxxxxx xxxxxxx.**

In data 21/03/2025 con prot. 53794 è stata verificata presso l'Agenzia delle Entrate la **successione** avente per oggetto i beni (Riferimento successione del xxxxxxxx sede Alba – Volume 1053 n.48 registrata in data 27/05/1994 Testamento di Xxxxxx xxxxxxx).

Si trasmette riscontro del 26/03/2025 dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo all'Allegato F), da cui risulta che **"la successione risulta regolarmente liquidata ed i pagamenti effettuati"**.

Per il foglio 3 particella 40 sub.10 NCEU Comune di Vezza d'Alba (CN) via Torino 18.

- **ATTO DI COMPRAVENDITA del 04/01/1977**
Rep. 17585 Raccolta 10845
Rogante Notaio Dott. Xxxxxxx xxxxxx
Sede Alba
- **ATTO DI DIVISIONE del 28/01/2016**
Rep. 1177 Raccolta 971
Rogante Notaio Dott. Xxxx xxxxx
Sede Alba
- **ATTO DI VENDITA CON COSTITUZIONE SERVITU'/PASSAGGIO del 14/02/1997**
Rep. 126024 Raccolta 47469
Rogante Notaio Dott. Xxxxxxx xxxxxx
Sede Alba



NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO

Atto di vincolo terreni del 04.01.1977,

Rep. 17586,

Registrato in Alba il 11.01.1977 al n.215/235 e trascritto il 14.01.1977 art.233 Conser. RR.II Alba

Rogante Notaio Dott. XXXXXXX XXXXX

Sede Alba

Nota: Di questo atto viene fornita unicamente la copia della nota di trascrizione, e non la copia integrale dell'atto, in quanto l'originale non risulta presente presso gli Archivi Notarili di Cuneo, come dichiarato nella comunicazione PEC del 22/04/2025 inviata alla scrivente CTU dall'Archivio Notarile. Tale atto non risulta presente neanche presso Agenzia delle Entrate come da riscontro Pec del 18/04/25.



Provenienza ventennale



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



Per i seguenti beni

- NCEU AT Foglio 3 Particella 40 Subalterno 10 Natura A/2

- XXXXXX XXXXX, nato il XXXXXXXX a Vezza d'Alba (CN) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1)
Acquisce intera proprietà

con il seguente atto:

- Atto di divisione del 28/01/2016 Numero di repertorio 1177/971 Notaio XXXXXX XXXX Sede Alba trascritto il 12/02/2016 reg. part. 737 reg. gen. 992

In precedenza il bene era così intestato

- XXXXXX XXXXX, nato il XXXXXXXX a Vezza d'Alba (CN) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 333/1000)
- XXXXXX XXXXX, nato il XXXXXXXX a Vezza d'Alba (CN) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 333/1000)
- XXXXXX XXXXX, nato il XXXXXXXX a Vezza d'Alba (CN) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 334/1000)

Nota: Con il presente atto il Sig. XXXXXX XXXXX acquisisce la piena proprietà del bene, che prima era suddiviso nella proprietà in quote fra XXXXXX XXXXX, XXXXXX e XXXXXX



- XXXXXX XXXXX, nato il XXXXXXXX a Vezza d'Alba (CN) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 333/1000)
- XXXXXX XXXXX, nato il XXXXXXXX a Vezza d'Alba (CN) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



ASTE
GIUDIZIARIE

• XXXXXXX XXXXX,

nato il xxxxxxxx a Vezza d'Alba (CN)

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(proprietà per 333/1000)

(proprietà per 334/1000)

Comprano da:

• XXXXXXX XXXXX

nata il xxxxxxxx a Vezza d'Alba (CN)

C.F. ///

con il seguente atto:

- Atto di compravendita del 04/01/1977 Rep. 17585/10845 Notaio XXXXXXX XXXXX Sede Alba trascritto il 12/01/1977 ai nn. 194/220

Nota: Con il presente atto i Sig.ri XXXXXXX XXXXX, XXXXX e XXXXX acquistano il lotto sul quale verrà edificato il fabbricato.

ASTE
GIUDIZIARIE

Per i seguenti beni

- NCEU AT Foglio 3 Particella 298 Subalterno 7 Natura A/3
- NCEU AT Foglio 3 Particella 298 Subalterno 9 Natura C/1
- NCEU AT Foglio 3 Particella 298 Subalterno 17 Natura C/1

ASTE
GIUDIZIARIE

• XXXXXXX XXXXX,

nato il xxxxxxxx a Vezza d'Alba (CN)

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(proprietà per 1/1)

Acquisisce per intera proprietà:

con la seguente successione:

- Denuncia nei passaggi per causa di morte del xxxxxxxx di XXXXXXX XXXXX nato a Vezza d'Alba il xxxxxxxx, deceduto il xxxxxxxx. Registrazione volume 1053 numero 48 registrato in data 27/05/1994 successione testamento di XXXXXXX XXXXXXX voltura numero 8438.5/1994 in atti dal 03/04/1997.

Come dichiarato nell'Integrazione della Dichiarazione Notarile del Notaio xxxxxxxx "In data 25/09/2023 ai nn. 7425/5826 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte dell'erede XXXXXXX XXXXXXX, in virtù dell'atto di concessione a garanzia di mutuo del 24/02/2021 Rep. 4631 Not. XXXXXXX XXXXXXX".

Prima della suddetta data non sono stati reperiti ulteriori atti perché è lo stesso XXXXXXX XXXXXXX ad edificare il fabbricato con L.E 3/1968 riportata all'Allegato D).

Nota: Con il presente atto il Sig. XXXXXXX XXXXXXX acquisisce dal padre XXXXXXX XXXXXXX la piena proprietà dei suddetti beni.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Si riporta a seguire la Dichiarazione Notarile redatta in data 13 settembre 2023 dal Notaio Dott. XXXXXX XXXXXXXX Notaio in XXXXXXXX, sul compendio immobiliare oggetto di procedura, che è stata successivamente integrata dalla seconda Dichiarazione Notarile integrativa del 26/09/2023, richiesta dal G.E. che si riporta a seguire nel paragrafo successivo.

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002)

Procedura esecutiva a carico di:

- XXXXXXX XXXXXX Nato il xxxxxxxxxa VEZZA D'ALBA (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Oggetto:

Verbale di pignoramento immobili del 04/08/2023 Numero di repertorio 3023 notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASTI trascritto il 12/09/2023 ai nn. 7129/5619 a favore di XXXXXXXXX S.R.L. Sede XXXXXXXX Codice fiscale xxxxxxxxxx sui seguenti immobili:

- Xxxxxxx xxxxxx piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in VEZZA D'ALBA (CN) Foglio 3 Particella 298 Subalterno 7 Natura A3 Consistenza 2 vani,
- Xxxxxxx xxxxxx piena proprietà 1/1 su negozio e bottega in VEZZA D'ALBA (CN) Foglio 3 Particella 298 Subalterno 9 Natura C1 Consistenza 76 metri quadri,
- Xxxxxxx xxxxxx piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in VEZZA D'ALBA (CN) Foglio 3 Particella 40 Subalterno 10 Natura A2 Consistenza 6,5 vani,
- Xxxxxxx xxxxxx piena proprietà 1/1 su negozio e bottega in VEZZA D'ALBA (CN) Foglio 3 Particella 298 Subalterno 17 Natura C1 Consistenza 70 metri quadri,

La Dott.ssa Xxxxxx xxxxxxxx, Notaio in XXXXXXXX, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di

Xxxxxxx e Xxxxxx xxxxxxx, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alba- Territorio -Servizio di Pubblicità immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 12/09/2023, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Quanto al Fg. 3 particella 298 sub. 7 (ex particella 298 sub. 1); particella298 sub. 9 (ex particella 298 sub.6) e particella298 sub. 17 (ex particella298 sub.6)

- A Xxxxxxx xxxxxxx, la piena proprietà degli immobili era pervenuta per successione, in morte di Xxxxxx xxxxxxx nato il xxxxxxxx deceduto il xxxxxxxx registrata il xxxxxxxx al Numero di repertorio 48/1053 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 22/12/1994 ai NN. 6602/4911 devoluta per testamento pubblico, pubblicato con atto Xxxxxxx xxxxxxx, registrato ad Alba il 06/05/1994 n. 600 serie I.

N.B. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

Quanto al Fg. 3 particella 40 sub. 10

- A Xxxxxxx xxxxxxx, la piena proprietà dell'immobile Vezza d'Alba Foglio 3 Particella 40 Sub. 10 è pervenuto per atto di divisione del 28/01/2016 Numero di repertorio 1177/971 Notaio XXXXXX XXXX Sede ALBA (CN) trascritto il 12/02/2016 nn. 992/737 da potere dei comproprietari XXXXXXX XXXXXX Nato il xxxxxxxxa VEZZA D'ALBA (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXX Nato il xxxxxxxxa VEZZA D'ALBA (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
- A Xxxxxxx xxxxxxx, Xxxxxxx xxxxxxx, Xxxxxxx xxxxxxx, il terreno sul quale sorge l'immobile in oggetto è pervenuto mediante atto di vendita del 04/01/1977 Rep. 17585 Notaio Xxxxxxx xxxxxxx Sede Alba trascritto il 12/01/1977 ai nn. 220/194 da potere di Xxxxxxx xxxxxxx nata xxxxxxxx

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE NN. 2244/321 del 04/04/2016 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 31/03/2016 Numero di repertorio 687/546 Notaio XXXXXX XXXXXXX Sede ALBA (CN)

A favore di: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **ISCRIZIONE NN. 1959/223 del 12/03/2021 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 24/02/2021 Numero di repertorio 4631/3262 Notaio XXXXXX XXXXXX Sede xxxxxxxx)

A favore di:

Grava su Vezza D'alba Foglio 3 Particella 298 Sub. 7 Particella 298 Sub. 9 Particella 298 Sub. 17 Particella 40 Sub. 10

- **ISCRIZIONE NN. 427/48 del 24/01/2022 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 14/12/2021 Numero di repertorio 1303/2021 emesso da TRIBUNALE DI ASTI Sede ASTI

A favore di:

Grava tra gli altri su Vezza d'Alba Foglio 3 Particella 298 Sub. 7 Particella 298 Sub. 9 Particella 298 Sub. 17, Vezza d'Alba Foglio 3 Particella 40 Sub. 10,

- **TRASCRIZIONE NN. 7129/5619 del 12/09/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/08/2023 Numero di repertorio 3023 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASTI Sede ASTI a favore di XXXXXXXXX S.R.L. Sede XXXXXX Codice fiscale xxxxxxxxxxxx (Richiedente: XXXXXXXXX SRL XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX),

contro: XXXXXX XXXXXX Nato il xxxxxxxxxa VEZZA D'ALBA (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Grava su Vezza d'Alba Foglio 3 Particella 298 Sub. 7 Particella 298 Sub. 9 Particella 298 Sub. 17 Particella 40 Sub. 10

Il Notaio dott.ssa XXXXXX XXXXXXXX

CERTIFICA

altresi che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 12/09/2023, risulta essere censito:

- **Catasto fabbricati di VEZZA D'ALBA (CN) Foglio 3 Particella 298 Subalterno 17 Natura C1 Classe 2 Consistenza 70 mq Totale: 75 mq Totale escluse aree scoperte 75 mq Rendita catastale Euro 817,04 Indirizzo VIA TORINO n. 32 Piano T**
in ditte a: XXXXXXXX XXXXXX Nato il xxxxxxxxxa VEZZA D'ALBA (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2017 Pratica n. CN0035626 in atti dal 08/03/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10464.1/2017) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della

Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/03/2016 in atti dal 08/03/2016 (n.006284/2016)

Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/03/2016 Pratica n. CN0029514 in atti dal 08/03/2016 UFFICIO-NEGOZIO (n. 6284.1/2016) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Dati derivanti da: 4873252

- **Catasto fabbricati di VEZZA D'ALBA (CN) Foglio 3 Particella 298 Subalterno 7 Natura A3 Classe 2 Consistenza 2 vani Totale: 45 mq Totale escluse aree scoperte 43 mq Rendita catastale Euro 52,68 Indirizzo VIA TORINO n. 30 Piano T**
in ditte a: XXXXXXXX XXXXXX Nato il xxxxxxxxxa VEZZA D'ALBA (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 22/12/1987 in atti dal 05/07/1993 (n.007062/1987)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 22/12/1987 in atti dal 05/07/1993

FRAZIONAMENTO,AMPLIAMENTO (n.7062.1/1987)

- **Catasto fabbricati di VEZZA D'ALBA (CN) Foglio 3 Particella 298 Subalterno 9 Natura C1 Classe 3 Consistenza 76 mq Totale: 76 mq Totale escluse aree scoperte 76 mq Rendita catastale Euro 1.032,29 Indirizzo VIA TORINO n. 30 Piano T,**
in ditte a: XXXXXXXX XXXXXX Nato il xxxxxxxxxa VEZZA D'ALBA (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/01/2007 Pratica n. CN0006328 in atti dal 09/01/2007

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 865.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 21/11/2006 in atti dal 21/11/2006 (n.054387/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 21/11/2006 Pratica n. CN0259359 in atti dal 21/11/2006 DIV RST VSI VDE (n. 54387.1/2006) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

- Catasto fabbricati di VEZZA D'ALBA (CN) Foglio 3 Particella 40 Subalterno 10 Natura A2 Classe 1 Consistenza 6,5 vani Totale: 172 mq Totale escluse aree scoperte 149 mq Rendita catastale Euro 288,70 Indirizzo VIA TORINO n. 18

in ditta a: XXXXXXX XXXXXX Nato il xxxxxxxxxa VEZZA D'ALBA (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 26/01/2016 Pratica n. CN0008929 in atti dal 26/01/2016 DIV-FRF (n. 1703.1/2016)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 26/01/2016 in atti dal 26/01/2016 (n.001703/2016)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/07/2016 Pratica n. CNO106003 in atti dal 13/07/2016

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30340.1/2016) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: 4859607

Dichiarazione notarile (integrazione al documento del 13/09/2023)

Si riporta a seguire l'integrazione della Dichiarazione Notarile redatta in data 26 settembre 2023 dal Notaio Dott. Xxxxxx xxxxxxxx Notaio in Xxxxxxxx, sul compendio immobiliare oggetto di procedura.

INTEGRAZIONE DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, AI FINI DELLA CONTINUITA' DELLE PROVENIENZE VENTENNALI (ART.2650 C.C) CON LA TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (ART.2648 C.3 C.C.) DI SEGUITO RIPORTATA.

Procedura esecutiva a carico di:

- XXXXXXX XXXXXX Nato xxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Oggetto:

Verbale di pignoramento immobili del 04/08/2023 Numero di repertorio 3023 notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASTI trascritto il 12/09/2023 ai nn. 7129/5619 a favore di XXXXXXXXX S.R.L. Sede XXXXXXXX Codice fiscale xxxxxxxxxx sui seguenti immobili:

- Xxxxxxx xxxxxx piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in VEZZA D'ALBA (CN) Foglio 3 Particella 298 Subalterno 7 Natura A3 Consistenza 2 vani
- Xxxxxxx xxxxxx piena proprietà 1/1 su negozio e bottega in VEZZA D'ALBA (CN) Foglio 3 Particella 298 Subalterno 9 Natura C1 Consistenza 76 metri quadri
- Xxxxxxx xxxxxx piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in VEZZA D'ALBA (CN) Foglio 3 Particella 40 Subalterno 10 Natura A2 Consistenza 6,5 vani
- Xxxxxxx xxxxxx piena proprietà 1/1 su negozio e bottega in VEZZA D'ALBA (CN) Foglio 3 Particella 298 Subalterno 17 Natura C1 Consistenza 70 metri quadri

La sottoscritta Dott.ssa Xxxxxxx xxxxxxxx, Notaio in Xxxxxxxx, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Xxxxxxxx e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agerzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alba Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 12/09/2023, si rilevano le seguenti formalità e provenienze:

Quanto al Fg. 3 particella 298 sub. 7 (ex particella 298 sub.1); particella 298 sub. 9 (ex particella 298 sub.6) e particella 298 sub. 17 (ex partila 298 sub.6)

- A Xxxxxxx xxxxxx, la piena proprietà degli immobili era pervenuta per successione, in morte di Xxxxxxx xxxxxxxx nato il xxxxxxxx deceduto il xxxxxxxx registrata il xxxxxxxx al Numero di repertorio 48/1053 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 22/12/1994 ai NN. 6602/4911 devoluta per testamento pubblico, pubblicato con atto Xxxxxxx xxxxxx reg. a Alba il 06/05/1994 n. 600 serie 1.

N.B. In data 25/09/2023 ai nn.7425/5826 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte dell'erede Xxxxxxx xxxxxx, in virtù dell'atto di concessione a garanzia di mutuo del 24/02/2021 Rep. 4631 Not. Xxxxxxx xxxxxxxx.

Quanto al Fg. 3 particella 40 sub. 10

- A Xxxxxxx xxxxxx, la piena proprietà dell'immobile Vezza d'Alba Foglio 3 Particella 40 Sub. 10 è pervenuta per atto di divisione del 28/01/2016 Numero di repertorio 1177/971 Notaio XXXXXX XXXX Sede ALBA (CN) trascritto il 12/02/2016 un. 992/737 da potere dei comproprietari XXXXXX XXXXXX Nato il xxxxxxxxa xxxxxxxxxxxx Codice fiscale

XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXX Nato il xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- A XXXXXX xxxxxx, XXXXXX xxxxxx, XXXXXX xxxxxx, il terreno sul quale sorge l'immobile in oggetto è pervenuto mediante atto di vendita del 04/01/1977 Rep. 17585 Notaio XXXXXX xxxxxx Sede Alba trascritto il 12/01/1977 ai nn. 220/194 da potere di XXXXXX xxxxxx nata xxxxxxxx

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 2244/321 del 04/04/2016 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 31/03/2016 Numero di repertorio 687/546 Notaio XXXXXX XXXXXX Sede xxxxxxxxxxxx

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONE NN. 1959/223 del 12/03/2021 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 24/02/2021 Numero di repertorio 4631/3262 Notaio XXXXXX XXXXXX Sede ALBA (CN)

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Grava su Vezza D'Alba Foglio 3 Particella 298 Sub. 7 Particella 298 Sub. 9 Particella 298 Sub. 17 Particella 40 Sub. 10.

ISCRIZIONE NN. 427/48 del 24/01/2022 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 14/12/2021 Numero di repertorio 1303/2021 emesso da TRIBUNALE DI ASTI Sede ASTI A favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Grava tra gli altri su Vezza D'Alba Foglio 3 Particella 298 Sub. 7 Particella 298 Sub. 9

Particella 298 Sub. 17, Vezza D'Alba Foglio 3 Particella 40 Sub. 10,

TRASCRIZIONE NN. 7129/5619 del 12/09/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/08/2023 Numero di repertorio 3023 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASTI Sede ASTI A favore di

Grava su Vezza D'Alba Foglio 3 Particella 298 Sub. 7 Particella 298 Sub. 9 Particella 298 Sub. 17 Particella 40 Sub. 10

Il Notaio dott.ssa XXXXXX XXXXXXXX
CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 12/09/2023, risulta essere censito:

- **Catasto fabbricati di VEZZA D'ALBA (CN) Foglio 3 Particella 298 Subalterno 17 Natura C1 Classe 2 Consistenza 70 mq Totale: 75 mq Totale escluse aree scoperte 75 mq Rendita catastale euro 817,04 Indirizzo VIA TORINO n. 32 Piano T**

in ditta a: XXXXXXXX XXXXXX Nato il xxxxxxxxxa Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2017 Pratica n. CN0035626 in atti dal 08/03/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10464.1/2017) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della

Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/03/2016 in atti dal 08/03/2016 (n.006284/2016)

Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/03/2016 Pratica n. CN0029514 in atti dal 08/03/2016 UFFICIO-NEGOZIO (n_ 6284.1/2016) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Dati derivanti da: 4873252

- **Catasto fabbricati di VEZZA D'ALBA (CN) Foglio 3 Particella 298 Subalterno 7 Natura A3 Classe 2 Consistenza 2 vani Totale: 45 mq Totale escluse aree scoperte 43 mq Rendita catastale euro 52,68 Indirizzo VIA TORINO n. 30 Piano T**

in ditta a: XXXXXXXX XXXXXX Nato il xxxxxxxxx Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 22/12/1987 in atti dal 05/07/1993 (n.007062/1987)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 22/12/1987 in atti dal 05/07/1993 FRAZIONAMENTO, AMPLIAMENTO (n 7062.1/1987)

- **Catasto fabbricati di VEZZA D'ALBA (CN) Foglio 3 Particella 298 Subalterno 9 Natura C/1 Classe 3 Consistenza 76 mq Totale: 76 mq Totale escluse aree scoperte 76 mq Rendita catastale euro 1.032,29 Indirizzo VIA TORINO n. 30 Piano T.**

in ditta a: XXXXXXX XXXXXX Nato il xxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxx Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/01/2007 Pratica n. CN0006328 in atti dal 09/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 865.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 21/11/2006 in atti dal 21/11/2006 (n.054387/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 21/11/2006 Pratica n. CNO259359 in atti dal 21/11/2006 DIV RST VS1 VDE (n. 54387.1/2006) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

- **Catasto fabbricati di VEZZA D'ALBA (CN) Foglio 3 Particella 40 Subalterno 10 Natura A2 Classe 1 Consistenza 6,5 vani Totale: 172 mq Totale escluse aree scoperte 149 mq Rendita catastale euro 288,70 Indirizzo VIA TORINO n. 18**

in ditta a: XXXXXXX XXXXXX Nato il xxxxxxxx a xxxxxxxx Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 26/01/2016 Pratica n. CN0008929 in atti dal 26/01/2016 DIV-ERF (n. 1703.1/2016)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 26/01/2016 in atti dal 26/01/2016 (n.001703/2016)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/07/2016 Pratica n. CN0106003 in atti dal 13/07/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30340.1/2016) -

Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: 4859607



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

Non è stato richiesto agli Uffici Comunali il Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto l'esecuzione immobiliare ha per oggetto un compendio composto da quattro unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale.

Si è verificata la serie continua delle trascrizioni ex art. 2650 C.C. da cui non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

In data 21/03/2025 con prot. 53794 è stata verificata presso l'Agenzia delle Entrate la successione avente per oggetto i beni (Riferimento successione del xxxxxxxx sede Alba – Volume 1053 n.48 registrata in data 27/05/1994 Testamento di Xxxxxx xxxxxxxx).

Si trasmette riscontro del 26/03/2025 dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo all'Allegato F) da cui risulta che *"la successione risulta regolarmente liquidata ed i pagamenti effettuati"*.

Si riferisce inoltre che il Notaio Dot.sa Xxxxxx xxxxxxxx con Dichiarazione Notarile Integrativa del 26/09/2023 prodotta dal Procedente certifica che *"In data 25/09/2023 ai nn.7425/5826 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte dell'erede Xxxxxxx xxxxxx, in virtù dell'atto di concessione a garanzia di mutuo del 24/02/2021 Rep. 4631 Not. Xxxxxx xxxxxxxx"*.

È stato eseguito un controllo degli estratti di mappa e delle visure catastali dei beni oggetto di indagine, per verificare le consistenze, i passaggi di proprietà e la rispondenza allo stato di fatto della situazione catastale.

Sono state richieste visure aggiornate, storiche e per immobile, nonché le planimetrie e gli estratti di mappa.

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

Criticità rilevanti da segnalare nell'ambito della procedura

In merito alla procedura in oggetto, si rappresenta all'Ill.mo G.E. che l'attività di ricerca documentale si è rivelata particolarmente complessa. La CTU ha riscontrato diverse criticità, che saranno analizzate in modo puntuale nei quesiti specifici di seguito riportati.

Il presente paragrafo ha lo scopo di evidenziare, in forma sintetica, la presenza di tali criticità, rinviando ai relativi approfondimenti nelle sezioni dedicate.

PRESENZA DI ATTO DI VINCOLO

- Per il fabbricato sito in via Torino 18, all'interno del quale è collocata l'unità immobiliare identificata al Foglio 3, particella 40, subalterno 10, oggetto della presente procedura, risulta stipulato un **atto di vincolo terreni** [Atto di vincolo terreni del 04/01/1977 – Rep. n. 17586 – Notaio Dott. Vincenzo Toppino] relativo a una maggiore cubatura per il rilascio della licenza edilizia n. 39/1976.

Tale vincolo risulta tuttora vigente, come confermato dal Comune con PEC del 13/05/2025.

Si precisa che il vincolo in oggetto riguarda terreni che sono esclusi dalla presente procedura esecutiva, nonché dall'indagine documentale svolta in questo elaborato peritale e che da visure storiche eseguite non risultano allo stato attuale, di proprietà del debitore esecutato, fatta eccezione per il Fg.4 part.le 306 e 307, che risultano essere particelle soppresse e delle quali non si è rintracciata la titolarità per le motivazioni sopraindicate.

Per l'approfondimento della questione si rinvia al Quesito 8), nel quale sono riportate tutte le informazioni pertinenti.

TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ E ASSENZA DI RIFERIMENTI A PROVENIENZE PREGRESSE

- Per quanto riguarda i beni siti nel fabbricato di via Torino 30/32, nei quali sono collocate le unità identificate al Foglio 3, particella 298, subalterni 7, 9 e 17, si evidenzia – come indicato nella Dichiarazione Notarile – che la loro provenienza è riconducibile alla successione in morte del sig. Xxxxxx xxxxxxxx, registrata presso la sede di Alba in data 27/05/1994 (rif. successione del xxxxxxxx – Volume 1053 n. 48).

La CTU ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate – sede di Cuneo – la regolarità della successione, la quale risulta liquidata con i relativi pagamenti effettuati, come da riscontro pervenuto in data 26/03/2025 (Allegato F).

Secondo quanto dichiarato dal notaio Dott.ssa Xxxxxx xxxxxxxx nella Dichiarazione Notarile

Integrativa, risulta che l'accettazione tacita dell'eredità da parte dell'erede XXXXXXXX XXXXXX sia stata trascritta in data 25/09/2023 ai nn. 7425/5826, in forza dell'atto di concessione a garanzia di mutuo stipulato il 24/02/2021 (Repertorio n. 4631, notaio XXXXXXXX XXXXXXXX).

Pertanto, l'accettazione tacita è da ricondursi alla data dell'atto di mutuo (24/02/2021), sebbene la trascrizione sia intervenuta successivamente.

Prima della suddetta provenienza – che non risulta anteriore al ventennio con riferimento alla data dell'atto e della relativa trascrizione, ma solo alla data di morte del de cuius (XXXXXXXX) – non è stato possibile reperire alcun atto antecedente, in quanto il fabbricato risulta edificato dallo stesso XXXXXXXX XXXXXXXX, oggetto della successione sopra richiamata, come attestato dalla Licenza Edilizia n. 3/1966, riportata in Allegato D.

A conferma di ciò, anche il notaio Dott.ssa XXXXXXXX XXXXXXXX, nella Dichiarazione Notarile, non menziona alcun atto di provenienza precedente che possa essere reperito.

MANCANZA DI DATI CONDOMINIALI RELATIVI A TUTTE LE UNITÀ

- Come verrà dettagliatamente illustrato nel Quesito 8), si rileva l'assenza di dati relativi alle spese condominiali, in quanto entrambi i fabbricati, in cui sono site le unità immobiliari oggetto di procedura, non risultano dotati né di un amministratore né di un regolamento di condominio. In considerazione di quanto sopra, come specificato anche nel Quesito 14) cui si rinvia, non è stato possibile reperire o fornire informazioni in merito alle spese di gestione, manutenzione e agli ulteriori dati condominiali.

TRASMISSIONE DOCUMENTALE DA PARTE DEGLI UFFICI

- La scrivente, nell'ambito della presente procedura, ha riscontrato significative lacune nella documentazione trasmessa dagli uffici comunali, come descritto in dettaglio al Quesito 8), cui si rinvia. Si evidenzia tale circostanza in quanto la verifica urbanistica è stata condotta esclusivamente sulla base della documentazione ricevuta dal Comune e secondo la normativa vigente al momento dell'istruttoria. Si precisa, inoltre, che gli importi relativi ad eventuali regolarizzazioni edilizie potranno variare non solo in funzione dell'evoluzione normativa, ma anche in relazione agli orientamenti interpretativi degli uffici competenti, soprattutto alla luce delle criticità riscontrate e illustrate nel citato Quesito 8). Analogamente, i diritti di segreteria potrebbero essere soggetti ad aggiornamenti.

Si precisa che in questo paragrafo sono state riportate le specificità più rilevanti, mentre per tutte le altre si rimanda ai Quesiti specifici.

Documenti acquisiti o prodotti dalla C.T.U.

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

Allegato 1	Localizzazione dei beni
Allegato 2	Documentazione fotografica del compendio immobiliare
Allegato 3	Estratti di P.R.G.C Comune di Vezza d'Alba (CN)
Allegato 4	Estratto di mappa Fg.3 part.40 – Comune di Vezza d'Alba (CN) Estratto di mappa Fg.3 part.298 – Comune di Vezza d'Alba (CN)
Allegato 5	Planimetrie catastali <ul style="list-style-type: none"> ▪ Planimetria NCEU Comune Vezza d'Alba (CN)- Fg. 3 part. 298 Sub. 7; ▪ Planimetria NCEU Comune Vezza d'Alba (CN)- Fg. 3 part. 298 Sub. 9; ▪ Planimetria NCEU Comune Vezza d'Alba (CN)- Fg. 3 part. 298 Sub. 17; ▪ Planimetria NCEU Comune Vezza d'Alba (CN)- Fg. 3 part. 40 Sub. 10;
Allegato 6	Ispezione ipotecaria di aggiornamento del 26/03/2025
Allegato 7	Certificato di Residenza e Stato di famiglia
Allegato 8	Verbale di sopralluogo del 04/12/2024 Verbale di sopralluogo del 18/12/2024
Allegato 9	Attestati di prestazione energetica <ol style="list-style-type: none"> 1. APE n. 20241118220001 per Foglio 3 part.40 sub.10 con scadenza 15/01/2034, 2. APE n. 20162069720006 per Foglio 3 part.298 sub. 17 con scadenza 14/03/2026, 3. APE n. 2025 101374 0010 per Foglio 3 part.298 sub.7 con scadenza 31/12/2026, 4. APE n. 2025 101374 0011 per Foglio 3 part.298 sub.9 con scadenza 09/05/2035,
Allegato "A"	Elaborati grafici <ul style="list-style-type: none"> • TAV_01 Planimetria di inquadramento [Fg.3 part.40]-Scala 1:1000, • TAV_02 Fg. 3 part.40 Sub.10 Pianta piano terra Scala 1:100, • TAV_03 Fg. 3 part.40 Sub.10 Pianta piano terra e cortile- Scala 1:150, • TAV_04 Fg. 3 part.40 Sub.10 Pianta piano interrato (cantina)- Scala 1:100, • TAV_05 Fg. 3 part.40 Sub.10 Calcolo superfici commerciali- Scala 1:200, • TAV_06 Planimetria di inquadramento [Fg.3 part.298]-Scala 1:1000, • TAV_07 Fg. 3 part.298 Sub.7 Pianta piano terra- Scala 1:100 • TAV_08 Fg. 3 part.298 Sub.17 Pianta piano terra- Scala 1:100 • TAV_09 Fg. 3 part.298 Sub.9 Pianta piano terra- Scala 1:100 • TAV_10 Fg. 3 part.298 Sub.7 Calcolo superfici commerciali- Scala 1:100 • TAV_11 Fg. 3 part.298 Sub.17 Calcolo superfici commerciali - Scala 1:100 • TAV_12 Fg. 3 part.298 Sub.9 Calcolo superfici commerciali - Scala 1:100
Allegato "B"	Atti di provenienza ed atti pubblici: <ul style="list-style-type: none"> • ATTO DI COMPRAVENDITA del 04/01/1977 Rep. 17585 Raccolta 10845 Rogante Notaio Dott. XXXXXXX XXXXXX Sede Alba • ATTO DI DIVISIONE del 28/01/2016 Rep. 1177 Raccolta 971

	<p>Rogante Notaio Dott. XXXX XXXX Sede Alba</p> <ul style="list-style-type: none"> • ATTO DI VENDITA CON COSTITUZIONE SERVITU'/PASSAGGIO del 14/02/1997 Rep. 126024 Raccolta 47469 Rogante Notaio Dott. XXXXXXX XXXXXX Sede Alba • NOTA DI TRASCRIZIONE Atto di vincolo terreni del 04.01.1977 Rep. 17586 Rogante Notaio Dott. XXXXXXX XXXXXX Sede Alba
Allegato "C"	<p>Visure storiche per immobile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • NCEU Comune Vezza d'Alba (CN)- Fg. 3 part. 298 Sub.7; • NCEU Comune Vezza d'Alba (CN)- Fg. 3 part. 298 Sub.9; • NCEU Comune Vezza d'Alba (CN)- Fg. 3 part. 298 Sub.17; • NCEU Comune Vezza d'Alba (CN)- Fg. 3 part. 40 Sub.10;
Allegato "D"	<p>PRECEDENTI EDILIZI</p> <p>Pratiche via Torino n.18 (fg.3 part.40 Comune Vezza d'Alba)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Licenza edilizia n.39/1976 del 13.12.1976 • Concessione edilizia n. 13/1987 del 13/06/1987 • Condono -Concessione edilizia in sanatoria n. 10 del 06/08/1990 • SCA agibilità del 27/03/2024 <p>Pratiche via Torino n.30/32 (fg.3 part.298 Comune Vezza d'Alba)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Licenza costruzione n. 3 dell'08/02/1966, • Certificato di abitabilità datato 6 agosto 1968, • Certificato di abitabilità datato 2 gennaio 1968, • Licenza costruzione n. 23 del 22/12/1967, • Autorizzazione prot. 1100/1976 del 13/07/1976, • Dia 60/2002 protocollo 3535 del 03/07/2002, • SCIA 7/2016 protocollo 807 del 24/02/2016.
Allegato "E"	<p>VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Riscontro Agenzia delle Entrate Cuneo del 18/04/25 su contratti di locazione, • Contratto di locazione dell'unità identificata al NCEU al Fg. 3 part. 298 sub.9.
Allegato "F"	<p>VERIFICA SUCCESSIONE AGENZIA ENTRATE CON ISPEZIONE IPOTECARIA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Riscontro del 26/03/2025 dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo su verifica successione. • Ispezione ipotecaria del 13.04.25 per verifica trascrizione accettazione tacita di eredità
Allegato "G"	<p>DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' per NCEU Fg. 3 part.40 sub.10,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dichiarazione conformità impianto termico NCEU Fg. 3 part.40 sub.10 - Dichiarazione conformità impianto elettrico NCEU Fg. 3 part.40 sub.10 - Dichiarazione conformità impianto idrosanitario NCEU Fg. 3 part.40 sub.10, - Dichiarazione conformità parti comuni NCEU Fg. 3 part.40, - Collaudo statico NCEU Fg. 3 part.40

RISPOSTA AL 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.)”;

PREMESSA

Nell’atto di pignoramento 3023/2023 del 04/08/2023 trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Asti Reg. gen. 7129 Reg. part. 5619 del 12/09/2023 sono stati individuati i seguenti beni, siti nel Comune di Vezza d’Alba (CN), ubicati in due distinte collocazioni: le prime tre unità immobiliari risultano situate in via Torino n. 30/32, mentre la quarta unità è ubicata in via Torino n. 18, come meglio specificato nell’elenco che segue.

- NCEU Comune Vezza d’Alba (CN)- Fg. 3 part. 298 Sub.7;
- NCEU Comune Vezza d’Alba (CN)- Fg. 3 part. 298 Sub.9;
- NCEU Comune Vezza d’Alba (CN)- Fg. 3 part. 298 Sub.17;
- NCEU Comune Vezza d’Alba (CN)- Fg. 3 part. 40 Sub.10;



Foto 1: Localizzazione dell’immobile in via Torino n.30/32 [NCEU fg.3 part.298], Vezza d’Alba (CN) su stradale

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Foto 2: Localizzazione dell'immobile in via Torino n.30/32 [NCEU fg.3 part.298], Vezza d'Alba (CN) su vista aerea

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

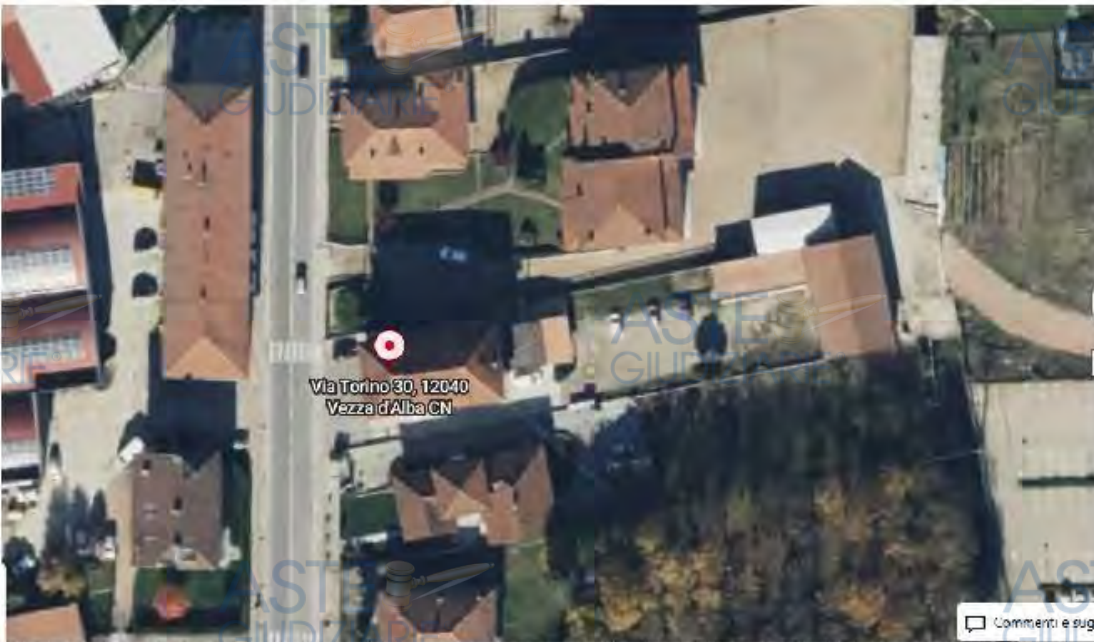


Foto 3: Localizzazione dell'immobile in via Torino n.30/32 [NCEU fg.3 part.298], Vezza d'Alba (CN) - dettaglio fabbricato su vista aerea

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE





Foto 4: Localizzazione dell'immobile in via Torino n.18 [NCEU fg.3 part.40], Vezza d'Alba (CN) su stradario

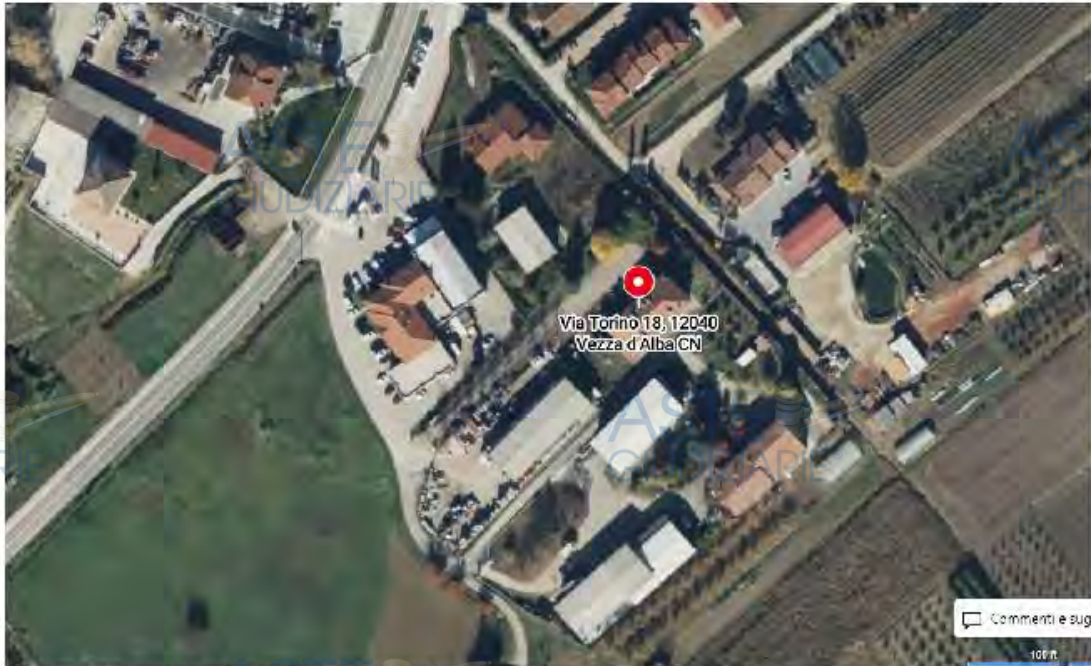


Foto 5: Localizzazione dell'immobile in via Torino n.18 [NCEU fg.3 part.40], Vezza d'Alba (CN) su vista aerea



Foto 6: Localizzazione dell'immobile in via Torino n.30 [NCEU fg.3 part.40], Vezzana d'Alba (CN) – dettaglio fabbricato

Poiché le quattro unità immobiliari si trovano in due fabbricati distinti, verranno descritte inizialmente le tre unità ubicate in via Torino n. 30-32, seguite dalla descrizione dell'unità situata in via Torino n. 18.

UNITÀ IMMOBILIARI SITE IN VIA TORINO NUMERO 30- 32

Le tre unità immobiliari sono situate nel medesimo edificio, ubicato in via Torino n. 30/32.

Il fabbricato, composto da tre piani fuori terra, si affaccia su via Torino e si sviluppa in lunghezza all'interno della particella 298 del foglio 3.

Le unità immobiliari identificate ai subalterni 17 e 9 della particella 298 del foglio 3 si trovano all'interno del corpo principale del fabbricato, mentre l'unità identificata con il subalterno 7 della medesima particella è collocata in una porzione di fabbricato a un solo piano fuori terra, situata sul lato est dell'edificio principale, secondo lo schema che segue che è stato redatto dalla CTU per meglio comprendere la posizione delle unità immobiliari.

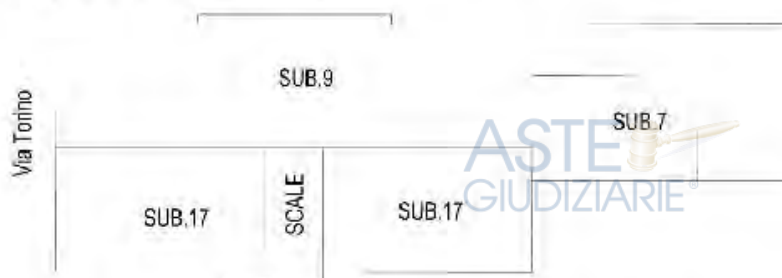


Foto 7: Schema collocazione subalterni redatto dalla CTU

ASTE
GIUDIZIARIE®
CORTILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sul lato destro del fabbricato è presente un cortile identificato come ente urbano (Fg.3 part. 298) appartenente alla medesima particella catastale, visibile nella Foto 8 riportata nella planimetria che segue.



Foto 8 : Estratto di mappa Fg. 3 part. 298

Si precisa che all'interno di detto cortile insistono ulteriori costruzioni sul lato est della particella (identificate dalle frecce), escluse dalla presente procedura immobiliare.

Di conseguenza, tali manufatti non sono stati oggetto, né di indagine urbanistica, né di specifico approfondimento informativo nell'ambito della presente perizia.

È pertanto presumibile, ma non risulta documentato in atti, l'esercizio di un diritto di passaggio a favore delle unità immobiliari che si affacciano sul medesimo lotto, le quali risultano accessibili dalla strada pubblica via Torino (identificata con tratteggio verde) proprio attraverso il cortile in oggetto.

L'informazione relativa alla presenza dei box e del magazzino (identificato alla particella 345, foglio 3) è stata reperita consultando l'elenco dei subalterni liberamente disponibile nella banca dati dell'Agenzia del Territorio ma tale diritto non è stato ad oggi rilevato su nessun documento fornito.

La presente nota è comunque riportata a fini informativi.

Si rileva, inoltre, che non è stato possibile reperire alcun regolamento condominiale relativo alle unità immobiliari oggetto della presente procedura, site nel fabbricato in esame.

Secondo quanto dichiarato dal Sig. Xxxxxxx, il regolamento condominiale non è mai stato redatto, nonostante per la particella 298 risulti, dall'elenco dei subalterni depositato presso la Banca Dati dell'Agenzia del Territorio, la presenza complessiva di otto subalterni riferiti al fabbricato principale, oltre ad alcuni box in corpo staccato (non oggetto della presente procedura). Sempre secondo le dichiarazioni rese, non risulta nominato alcun amministratore di condominio.

Né tale circostanza, né l'eventuale esistenza di diritti reali o servizi risultano menzionate nell'unico documento reperito, ovvero la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità riportata all'Allegato F), relativa alla successione di XXXXXX XXXXXXXX. Mediante tale successione, i Sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXX e XXXXXX hanno acquisito la proprietà delle unità immobiliari dal padre, Sig. XXXXX XXXXXXXX, originario costruttore del fabbricato in cui sono ubicate le unità oggetto della presente stima.

Alla luce di quanto sopra, non è stato possibile reperire ulteriore documentazione relativa al cortile in oggetto né elementi attestanti l'esistenza di usi o diritti di passaggio sull'area, fatta eccezione per quanto osservato direttamente in sede di sopralluogo.

Foglio 3 Particella 298 Sub.7 (A/10)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Vezza d'Alba (CN), in via Torino n.30A (ex 30) e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatario:	XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Vezza d'Alba il XXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Vezza d'Alba (CN) Fg.3 Part. 298 Sub.7	/	A/10	1	2 vani	€ 206,58	45 mq	Via Torino 30a (**) Piano T

Nota**: l'unità abitativa risulta attualmente identificata con il numero civico 30a di via Torino, mentre in passato era censita con il numero 30. La variazione toponomastica è stata effettuata dalla scrivente CTU, come relazionato al Quesito n. 6, cui si rinvia, sulla base della comunicazione PEC del XXXXXXXX pervenuta in data 22/04/2025, contenente l'aggiornamento della numerazione civica.

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- **A nord** confina con vuoto su ente urbano part. 298 del Fg. 3;
- **A sud** confina con vuoto su ente urbano part. 298 del Fg. 3;
- **Ad est** confina con vuoto su ente urbano part. 298 del Fg. 3;
- **Ad ovest** confina con sub.9 part.298 del Fg.3 (oggetto della stessa procedura esecutiva immobiliare);

Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare, il cui rilievo è riportato nell'Allegato A – Elaborati grafici, Tav.07, è situata al piano terra ed è composta da:

- una camera/ufficio,
- un disimpegno,
- un bagno,
- una centrale termica/ripostiglio, con accesso da esterno,
- un porticato antistante.

Trattasi di unità immobiliare, con destinazione ufficio, costituita da un unico locale principale di superficie pari a 27,33 m², al quale si accede tramite una porta collocata sul lato sud dell'unità immobiliare.

Il locale è dotato, oltre che della porta d'ingresso, di due ampie finestre: una posta sul lato est e l'altra sul lato sud, adiacente all'ingresso.

L'altezza interna risulta pari a circa 3,50 metri.

Dal locale principale si accede a un piccolo disimpegno che conduce al servizio igienico, ubicato sul lato nord dell'unità, dotato anch'esso di finestra.

Il bagno ha un'altezza inferiore rispetto agli altri locali per la presenza di un gradino (altezza interna 3,35 metri).

Fanno parte della medesima unità immobiliare – come risulta dalla relativa scheda catastale – una centrale termica/ripostiglio esterno di 6,98 m² con accesso indipendente dall'esterno e un porticato (o spazio coperto) antistante di 15 m².

Si evidenzia, quale elemento rilevante, che all'interno della centrale termica/ ripostiglio è attualmente installata la suddetta caldaia a servizio dell'unità immobiliare adiacente (Fg. 3, part. 298, sub. 9).

Tale circostanza, dichiarata dal debitore esecutato e riscontrata durante il sopralluogo, non risulta documentata in alcun atto ufficiale.

Pertanto, resta da verificare se la caldaia possa permanere nella collocazione attuale o se debba essere ricollocata all'interno dello spazio di proprietà. Inoltre, durante il sopralluogo, il locatario ha riferito anche ad I.V.G. che la caldaia è di sua proprietà personale e che provvederà alla disinstallazione della stessa al termine della locazione.

Non sono stati rinvenuti documenti riportanti tale circostanza, che viene riportata dalla scrivente CTU per opportuna completa conoscenza.

Inoltre sotto lo spazio coperto antistante il ripostiglio è presente una scala che conduce a un piano interrato, in cui – secondo quanto riferito dal debitore esecutato – era originariamente collocata la centrale termica condominiale delle unità abitative residenziali del fabbricato a tre piani fuori terra (che sono escluse dalla procedura).

Questa circostanza costituisce attualmente un effettivo gravame sull'unità immobiliare, poiché esiste un diritto di passaggio di fatto sotto al porticato di questa unità immobiliare oggetto di procedura (Fg.3 part. 298 sub.7) per scendere lungo la suddetta scala e accedere ai locali interrati.

Non è stato possibile effettuare il sopralluogo a tale livello interrato, poiché di altra proprietà e l'accesso non è stato consentito e pertanto non è conosciuta la rispondenza alla norma di eventuali locali/ impianti siti sotto l'unità immobiliare oggetto di procedura

Si precisa, pertanto, che nonostante negli atti e nei documenti esaminati non sia stata rinvenuta alcuna menzione in merito alle suddette circostanze – ovvero la collocazione della caldaia e la presenza della scala che consente l'accesso al piano interrato di proprietà terza – tali elementi sono stati unicamente e direttamente presunti dalla scrivente CTU in sede di sopralluogo, attraverso l'osservazione dello stato dei luoghi e della disposizione degli accessi.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso dell'unità immobiliare, si rileva che la stessa risulta attualmente destinata ad ufficio dismesso, in quanto da tempo non utilizzata, come riscontrato in sede di sopralluogo.

Allo stato, non sono presenti apparecchiature o impianti propri della destinazione residenziale (angolo cottura, ecc.).

Non risulta assegnato alcun garage o posto auto a servizio dell'unità immobiliare.



Foto 9 Rilievo dell'unità immobiliare Fg.3 part. 298 sub. 7 - Estratto Tavola 7 Elaborati grafici

Per la visione di tutti i locali dell'unità immobiliare si rimanda alla documentazione fotografica Allegato 2 e per le planimetrie dell'unità immobiliare all'Allegato A Elaborati grafici (Tavola 07) In particolare si rimanda alle fotografie dalla 24-25 per gli esterni, dalla foto 26 alla 33 per gli interni della specifica unità immobiliare.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'unità immobiliare è dotata degli ordinari impianti tecnologici.

L'impianto elettrico è presente in tutti i locali, con una regolare distribuzione di punti luce e prese. Non è presente né un citofono né un videocitofono, ma esclusivamente un campanello.

Per quanto riguarda l'impianto termico, esso è di tipo tradizionale con radiatori a parete; tuttavia, allo stato attuale non è presente una caldaia funzionante. La caldaia originaria, posizionata sull'angolo tra questa unità immobiliare e l'unità adiacente (corrispondente all'angolo sud tra il subalterno 7 e il subalterno 17 della particella 298), risulta rotta.

In passato, tale caldaia serviva anche questa unità immobiliare, ma è stata scollegata al momento della locazione del negozio adiacente (sub.17 part.298 del Fg.3) e oggi è collegata esclusivamente all'unità commerciale vicina.

Pertanto, essendo assente una caldaia funzionante al servizio di questa unità, sarà necessario ripristinare l'impianto termico mediante l'installazione di un nuovo generatore di calore, in una collocazione da definirsi.

Si rileva, inoltre, che all'interno del ripostiglio di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto è installata una caldaia, attualmente asservita esclusivamente all'uso dell'unità commerciale adiacente (panetteria), identificata al subalterno 9, particella 298, foglio 3, anch'essa oggetto della medesima procedura esecutiva e descritta nel paragrafo successivo.

Tale situazione configura una servitù derivante dalla presenza della caldaia a favore della panetteria. Per quanto concerne l'acqua calda sanitaria, è stato rilevato sulla parete del bagno un boiler elettrico, del quale non si conosce l'effettivo funzionamento.

Non sono presenti impianti fotovoltaici o solari termici.

Non è presente un impianto di climatizzazione.

L'impianto idrico-sanitario è presente a servizio del bagno. I sanitari sono di tipo a pavimento con cassetta di scarico esterna di datata installazione.

Non è presente un attacco per la lavatrice.

Non esiste allacciamento alla rete del gas metano e attualmente non è presente un angolo cottura, in quanto l'unità immobiliare è destinata ad ufficio.

L'unità immobiliare è allacciabile alla rete telefonica.

L'unità immobiliare risulta allacciata alla rete fognaria.

Non è stato reperito alcun certificato di conformità relativo agli impianti tecnologici presenti.

Pertanto, tutti gli impianti tecnologici presenti (elettrico, termico, idrosanitario, ecc.) dovranno essere sottoposti a verifica da parte di ditta specializzata, al fine di accertarne la conformità alle normative vigenti, con eventuali interventi di messa a norma ove necessario e ripristino del generatore di calore.

STATO DELLE FINITURE

Le finiture dell'unità immobiliare si presentano in uno stato di conservazione ordinario per l'epoca di costruzione, tenuto conto della vetustà di circa 60 anni, essendo il fabbricato stato realizzato negli anni 1966/1967.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle ceramiche di vario colore. Anche il bagno ha rivestimento in piastrelle.

La porta d'ingresso è costituita da una porta in vetro e metallo.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera; le tapparelle sono in metallo.

Non sono presenti zanzariere.

Le porte interne sono in legno con inserti in vetro.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Il servizio igienico, risalente all'epoca originaria di costruzione, si presenta fortemente datato; i sanitari presenti (WC a pavimento con cassetta esterna e lavabo) versano in pessime condizioni manutentive.

Anche il boiler elettrico a parete risulta di vecchia installazione e necessita di verifica per accertarne l'effettiva funzionalità.

Come già evidenziato in merito all'assenza delle dichiarazioni di conformità, resta da verificare il funzionamento degli impianti e degli apparecchi presenti, considerato che l'unità immobiliare oltre ad avere una vetustà di circa 58 anni, risulta evidentemente inutilizzata da tempo.

Nell'unità immobiliare sono stati rilevati fenomeni di umidità di risalita con presenza di efflorescenze saline in corrispondenza del pavimento, in particolare nell'antibagno e in alcuni altri punti dell'unità immobiliare a contatto diretto con il suolo.

Anche il ripostiglio esterno/ Centrale Termica presenta evidenti fenomeni di umidità; la porta di accesso in metallo risulta visibilmente deteriorata, con segni di ruggine accentuati nella parte inferiore a contatto con il pavimento.

Si segnala che il sopralluogo dell'unità immobiliare è stato effettuato con I.V.G in assenza di illuminazione, pertanto non si esclude che ulteriori fenomeni di degrado e/o cavillature possano non essere stati rilevati a causa della scarsa visibilità.

Si segnala che la copertura dell'unità immobiliare non è risultata visibile da terra e, pertanto, non è stato possibile effettuare una visione diretta. Per quanto riguarda le lastre di copertura della porzione porticata, non è stato possibile accertare se esse siano realizzate in cemento-amianto oppure in materiale simile (es. fibrocemento). Le lastre visibili presentano caratteristiche compatibili con entrambe le tipologie; per un riscontro certo è necessario procedere con un campionamento e relativa analisi, al fine di verificare l'eventuale presenza di amianto e, conseguentemente, valutare la necessità di interventi di rimozione e bonifica ai sensi della normativa.

DISTANZA DAI SERVIZI

L'unità immobiliare è situata lungo Via Torino al civico 30A, asse principale del comune di Vezza d'Alba, in una zona discretamente servita e ben accessibile.

Si rileva che l'accesso all'unità immobiliare non avviene direttamente dal fronte strada di via Torino, bensì dal lato del fabbricato, come esemplificato nella foto n. 7 a pagina 26. Pertanto, l'unità non gode di visibilità diretta dalla pubblica via, sebbene risulti comunque facilmente accessibile.

Per quanto riguarda i servizi di prossimità, si relaziona che nelle immediate vicinanze sono presenti esercizi commerciali di prima necessità, quali bar, negozi di alimentari, una macelleria e una tabaccheria, utili anche per esigenze lavorative quotidiane.

A pochi minuti a piedi si trovano inoltre le fermate del trasporto pubblico extraurbano, che garantiscono buoni collegamenti con i centri vicini.

Il contesto urbano ospita una scuola primaria e servizi bancari, mentre l'ufficio postale e i principali supermercati sono facilmente raggiungibili in auto in pochi minuti.

La zona gode di buoni collegamenti con la viabilità locale ed è inserita in un contesto prevalentemente residenziale e tranquillo.

Nel complesso, la posizione dell'immobile risulta favorevole per attività professionali che necessitino di una sede facilmente accessibile, con la presenza nelle vicinanze dei principali servizi utili a supporto delle attività lavorative.

BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'unità immobiliare, destinata a ufficio e realizzata intorno agli anni '70 — in particolare nel 1967, con licenza edilizia n. 23/1967 — è anteriore all'entrata in vigore della Legge n. 13/1989 in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Pur essendo situata al piano terra e teoricamente adattabile ai sensi della normativa vigente, allo stato attuale non risulta pienamente accessibile. Le dimensioni delle porte interne, del servizio igienico (di superficie ridotta) e della porta di ingresso (larghezza 85 cm) non rispettano i requisiti minimi previsti per l'accessibilità, come disciplinato dal D.M. 14 giugno 1989, n. 236 ("Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata").

Sarebbero pertanto necessari interventi di adeguamento, la cui effettiva fattibilità dovrà essere verificata in relazione alle limitate dimensioni degli spazi disponibili, al fine di consentire l'utilizzo dell'unità anche da parte di persone con ridotta capacità motoria.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

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

CALCOLO SUPERFICI CALPESTABILI FG.3 PART 298 SUB.7		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano terra	Ufficio	27,33
Piano terra	Antibagno/ Dis.	2,2
Piano terra	Bagno	2,67
Piano terra	Centrale termica/ Rip.	6,98
Piano terra	Portico	15,31

	Riassunto superfici calpestabili	
Σ	Locali abitativi	27,33
Σ	Locali abitativi di "servizio" (disimpegno, bagni, etc)	4,87
Σ	Locali accessori (cantina, sgombero, loc. tecnici)	6,98
Σ	Portico	15,31

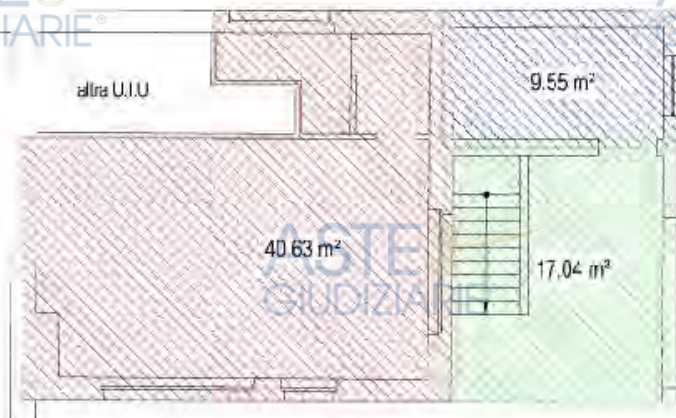
Riassumendo i dati sopra riportati, la superficie interna utile calpestabile:

- dei locali principali è pari a 27,33 mq,
- dei locali di "servizio" (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 4,87 mq,
- dei locali "accessori" (cantina etc.) è pari a 6,98 mq,
- la superficie del portico è pari a 15,31 mq.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE Fg. 3 part. 298 sub.7 (A/10)				
Destinazione		Superficie lorda (mq)	% di calcolo applicata	Superficie ragguagliata (mq)
Piano terra	Superficie commer. principale	40,63	100	40,63
Piano terra	Centrale termica/ rip.	9,55	15	1,43
Piano terra	Portico	17,04	25	4,26
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)				46



LEGENDA

	SUPERFICIE COMMERCIALE PRINCIPALE
	PORTICATO
	SUPERFICIE ACCESSORIA

Foto 10 : Calcolo della superficie commerciale. (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Elaborati Grafici)

MILLESIMI E DATI CONDOMINIALI

Come dichiarato dal debitore esecutato, sia in occasione del sopralluogo effettuato con l'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) sia tramite successiva comunicazione a mezzo e-mail, il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare non risulta formalmente costituito in condominio, con nomina dell'Amministratore e regolamento di condominio.

Secondo quanto riferito, la gestione dello stabile è stata fino ad oggi effettuata in forma informale, poiché la maggior parte delle unità immobiliari risulta di proprietà del debitore stesso o di suoi familiari.

Pertanto, non è stato possibile acquisire né elaborare dati relativi ai millesimi di proprietà, al regolamento condominiale o alle eventuali spese condominiali, in quanto tali documenti non risultano esistenti e reperibili.

Il sig. Xxxxxxx non ha fornito alcuna documentazione relativa alle spese condominiali e/o spese di gestione.

Si segnala che nonostante non esista ad oggi un Amministratore, con regolamento di condominio, il condominio si costituisce comunque "automaticamente" in presenza di più di due proprietari, senza necessità di particolari formalità, per effetto della comunione delle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile. Tali parti comuni comprendono, tra l'altro, il tetto, le scale, i muri maestri, il cortile, l'ascensore (se presente) e gli impianti comuni (ove esistenti).

Si rileva che, allo stato attuale, le unità immobiliari presenti nel fabbricato principale risultano complessivamente otto, così suddivise: quattro abitazioni, un ufficio, due negozi e un magazzino/deposito al piano interrato, tra le quali 3 sono oggetto di procedura.

A tali unità si aggiungono sei box auto in corpo staccato, non ricompresi nella presente procedura, come risulta dall'elenco dei subalterni acquisito dalla scrivente CTU presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio.

L'edificio, secondo quanto riferito dal debitore esecutato, rientra in un contesto condominiale con un numero di condomini inferiore alla soglia stabilita dall'art. 1129 del Codice Civile per la nomina obbligatoria dell'amministratore, non risultando ad oggi attualmente presenti più di otto distinti proprietari e pertanto non sussiste l'obbligo né della nomina dell'amministratore né dell'adozione di un regolamento condominiale, che diviene obbligatorio solo in presenza di più di dieci condomini, salvo diversa volontà dei proprietari.

Il numero effettivo dei condomini, ai fini dell'eventuale obbligatorietà della nomina dell'amministratore e della redazione del regolamento condominiale, sarà pertanto da verificarsi in prospettiva futura, in funzione della corretta gestione dello stabile.

Foglio 3 Particella 298 Sub.9 (C/1)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Vezza d'Alba (CN), in via Torino n.32 bis (ex 30) e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatario:	XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Vezza d'Alba il xxxxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Veza d'Alba (CN) Fg.3 Part. 298 Sub.9	/	C/1	3	76 mq	€ 1.032,29	76 mq	Via Torino 32bis Plano T

Nota**: l'unità abitativa risulta attualmente identificata con il numero civico 32 bis di via Torino, mentre in passato era censita con il numero 30. La variazione toponomastica è stata effettuata dalla scrivente CTU, come relazionato al Quesito n. 6, cui si rinvia, sulla base della comunicazione PEC del XXXXXXXX pervenuta in data 22/04/2025, contenente l'aggiornamento della numerazione civica.

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- **A nord** confina con vuoto su ente urbano part. 298 del Fg. 3,
- **A sud** confina con sub.17 part.298 del Fg.3 (oggetto della stessa procedura esecutiva immobiliare);
- **Ad est** confina con sub.7 part.298 del Fg.3 (oggetto della stessa procedura esecutiva immobiliare);
- **Ad ovest** confina con vuoto su ente urbano part. 298 del Fg. 3.

Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale (negozi), situata nel Comune di Vezza d'Alba, in Via Torino n. 32bis (ex 30).

L'immobile è ubicato in posizione fronte strada, con affaccio diretto su Via Torino mediante una ampia vetrina d'ingresso.

L'unità immobiliare si sviluppa interamente al piano terreno e si compone dei seguenti locali:

- Locale negozio/panetteria,
- Laboratorio panetteria,
- Locale retro/deposito, suddiviso da una tramezza,
- Locale antibagno,
- Servizio igienico (WC).

Il locale negozio/panetteria, avente una superficie di circa 26,49 m², si affaccia su Via Torino ed è in parte controsoffittato in corrispondenza dell'area destinata al bancone, che risulta rialzata con una pedana di arredo.

Dal locale negozio con affaccio su via Torino si accede al retrostante laboratorio panetteria, della superficie di 50,80 m², dotato di due finestre e una piccola apertura sul lato nord. L'altezza interna di questo ambiente è pari a 3,95 m.

Dal laboratorio si accede al locale retro/deposito, con superficie complessiva di 19,62 m², suddiviso da una tramezza interna e dotato di porta di uscita verso il lato nord dell'unità immobiliare sul prospetto laterale.

Adiacente al locale deposito si trova un locale antibagno della superficie di 5,25 m² e altezza interna pari a 3,45 m, dotato di finestra verso l'esterno.

Da qui si accede al locale WC, di 1,10 m², privo di aerazione diretta.

Si rileva, sul lato nord, la presenza di un ripostiglio prefabbricato in materiale plastico, la cui installazione non risulta autorizzata e che risulta pertanto da rimuovere.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'unità immobiliare è dotata degli impianti tecnologici ordinari.

L'impianto elettrico è costituito da punti luce e prese distribuiti in tutti i locali, in grado di alimentare le attrezzature utilizzate per l'attività commerciale. È presente dispositivo salvavita.

Non risultano presenti impianti di citofonia o videocitofonia, ma esclusivamente un campanello a servizio dell'attività.

L'unità immobiliare è allacciata alla rete del metano, alla rete telefonica e alla rete fognaria.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, si segnala che la caldaia a gas metano è collocata nel ripostiglio appartenente all'unità immobiliare adiacente (Fg.3 part.298 sub.7) oggetto della medesima esecuzione e già descritta al paragrafo precedente del sub.9 al quale si rimanda.

Questa situazione rappresenta una criticità, poiché la caldaia non si trova in un locale di proprietà esclusiva della presente unità.

Inoltre, non sono stati reperiti atti o documenti, che legittimino formalmente la presenza della caldaia nell'unità confinante.

Pertanto si relaziona a questa criticità, che potrebbe implicare un eventuale spostamento della stessa, salvo autorizzazione/accordi con la proprietà dell'unità immobiliare adiacente.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante la medesima caldaia sopra descritta.

È presente uno split per la climatizzazione nel solo locale negozio affacciato su Via Torino; l'unità esterna è installata sulla parete nord dell'edificio.

Non vi sono impianti di climatizzazione nei restanti ambienti, inclusi il laboratorio e i locali di servizio.

Il servizio igienico è dotato di sanitari a pavimento di tipo tradizionale, con cassetta esterna.

Il locale WC è privo di finestra, mentre l'antibagno dispone di apertura verso l'esterno.

All'interno del bagno è presente un attacco per lavatrice.

Non è stato reperito alcun certificato di conformità relativo agli impianti tecnologici presenti.

Pertanto, tutti gli impianti tecnologici presenti (elettrico, termico, idrosanitario, ecc.) dovranno essere sottoposti a verifica da parte di ditta specializzata, al fine di accertarne la conformità alle normative vigenti, con eventuali interventi di messa a norma ove necessario.

Si rileva, come risulta evidente dalla documentazione fotografica (allegato 2), la presenza diffusa di tubazioni e cavi che corrono esternamente lungo le pareti. Anche tale situazione dovrà essere oggetto di verifica in merito alla conformità alle normative vigenti.

STATO DELLE FINITURE

Le finiture dell'unità immobiliare si presentano in uno stato di conservazione ordinario, tenuto conto della vetustà complessiva dell'immobile, risalente agli anni 1966/1967. All'interno del locale commerciale sono state presumibilmente eseguite opere di manutenzione nel tempo, poiché gli ambienti risultano ordinati e ben mantenuti.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

La porta d'ingresso è costituita dalla vetrina affacciata su Via Torino, realizzata in vetro e metallo.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera, mentre le tapparelle sono in metallo zincato.

Tutti i serramenti destinati all'attività commerciale risultano dotati di zanzariere.

Le porte interne sono in legno od in legno con specchiature in vetro.

La zona gode di buoni collegamenti viari e si inserisce in un contesto prevalentemente residenziale, tranquillo e ben organizzato.

Nel complesso, la posizione dell'immobile risulta favorevole per l'insediamento di attività commerciali che necessitino di una sede facilmente accessibile e dotata di servizi di supporto nelle vicinanze.

BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'unità immobiliare, destinata ad oggi ad attività commerciale (panetteria) e realizzata intorno agli anni '70 — in particolare nel 1966 con Licenza edilizia n. 3/1966 — è antecedente all'entrata in vigore della Legge 9 gennaio 1989, n.13, relativa al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Essendo situata al piano terra, l'unità risulta teoricamente adattabile ai sensi della normativa vigente. Tuttavia, le dimensioni delle porte interne e del servizio igienico non rispettano i requisiti previsti per garantire l'accessibilità completa a tutti i vani, rendendo necessari eventuali interventi di adeguamento per consentirne l'utilizzo anche da parte di persone con ridotta capacità motoria. Si rileva, invece, che l'accessibilità al locale negozio sul fronte principale risulta più facilmente adattabile, limitandosi alla verifica della dimensione della porta di ingresso e alla gestione del piccolo gradino esistente.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

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

CALCOLO SUPERFICI CALPESTABILI FG.3 PART.298 SUB.9		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano terra	Loc. commerciale Negozio	26,49
Piano terra	Retro loc. commerciale/lab.	50,8
Piano terra	Retro loc. commerciale/dep.	19,62
Piano terra	Antibagno	5,25
Piano terra	Wc	1,1

Riassunto superfici calpestabili		
Σ	Locale commerciale	26,49
Σ	Retro locale commerciale /deposito	70,42
Σ	Locali abitativi di "servizio" (disimpegno, bagni, etc)	6,35

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

- del locale commerciale è pari a 26,49 mq,
- dei locali retro del commerciale è pari a 70,42 mq,
- dei locali di "servizio" (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 6,35 mq,

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE			
Fg. 3 part. 298 sub.9 (C/1)			
Destinazione		Superficie lorda (mq)	% di calcolo applicata
Piano terra	Superficie commerciale	31,72	100
Piano terra	Superficie comm. acc.	88,52	50
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)			76

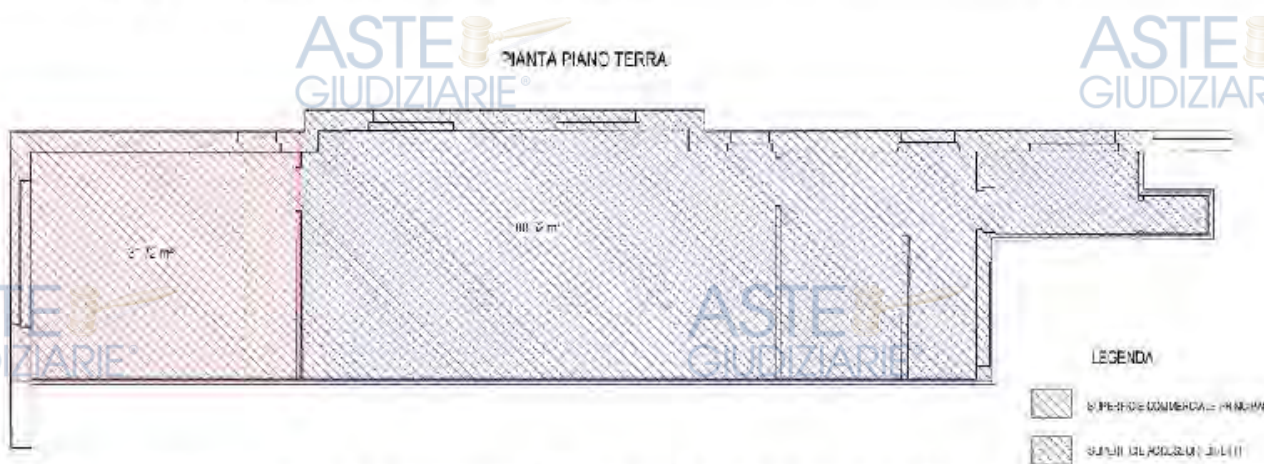


Foto 12 : Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Elaborati grafici)

MILLESIMI E DATI CONDOMINIALI

Come dichiarato dal debitore eseguito, sia in occasione del sopralluogo effettuato con l'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) sia tramite successiva comunicazione a mezzo e-mail, il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare **non risulta formalmente costituito in condominio, con nomina dell'Amministratore e regolamento di condominio.**

Secondo quanto riferito, la gestione dello stabile è stata fino ad oggi effettuata in forma informale, poiché la maggior parte delle unità immobiliari risulta di proprietà del debitore stesso o di suoi familiari. Pertanto, **non è stato possibile acquisire né elaborare dati relativi ai millesimi di proprietà, al regolamento condominiale o alle eventuali spese condominiali, in quanto tali documenti non risultano**

esistenti e reperibili.

Il sig. XXXXXXX non ha fornito alcuna documentazione relativa alle spese condominiali e/o spese di gestione.

Si segnala che nonostante non esista ad oggi un Amministratore, con regolamento di condominio, il condominio si costituisce comunque "automaticamente" in presenza di più di due proprietari, senza necessità di particolari formalità, per effetto della comunione delle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile. Tali parti comuni comprendono, tra l'altro, il tetto, le scale, i muri maestri, il cortile, l'ascensore (se presente) e gli impianti comuni (ove esistenti).

Si rileva che, allo stato attuale, le unità immobiliari presenti nel fabbricato principale risultano complessivamente otto, così suddivise: quattro abitazioni, un ufficio, due negozi e un magazzino/deposito al piano interrato, tra le quali 3 sono oggetto di procedura.

A tali unità si aggiungono sei box auto in corpo staccato, non ricompresi nella presente procedura, come risulta dall'elenco dei subalterni acquisito dalla scrivente CTU presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio.

L'edificio, secondo quanto riferito dal debitore esecutato, rientra in un contesto condominiale con un numero di condomini inferiore alla soglia stabilita dall'art. 1129 del Codice Civile per la nomina obbligatoria dell'amministratore, non risultando ad oggi attualmente presenti più di otto distinti proprietari e pertanto non sussiste l'obbligo né della nomina dell'amministratore né dell'adozione di un regolamento condominiale, che diviene obbligatorio solo in presenza di più di dieci condomini, salvo diversa volontà dei proprietari.

Il numero effettivo dei condomini, ai fini dell'eventuale obbligatorietà della nomina dell'amministratore e della redazione del regolamento condominiale, sarà pertanto da verificarsi in prospettiva futura, in funzione della corretta gestione dello stabile.

Foglio 3 Particella 298 Sub.17 (C/1)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Vezza d'Alba (CN), in via Torino n.32 e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatario:	XXXXXX XXXXXX nato a Vezza d'Alba il xxxxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U. Comune Vezza d'Alba (CN) Fg.3 Part. 298 Sub.17	/	C/1	2	70 mq	€817,04	75 mq	Via Torino 32 Piano T

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con sub.9 part.298 del Fg.3 (oggetto della stessa procedura esecutiva immobiliare);
- A sud confina con vuoto su ente urbano part. 298 del Fg. 3,
- Ad est confina con vuoto su ente urbano part. 298 del Fg. 3,
- Ad ovest confina con vuoto su ente urbano part. 298 del Fg. 3,

Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di unità commerciale con locale principale con accesso diretto su via Torino 32 mediante ampia e visibile vetrina.

L'unità immobiliare, che è tutta sita al piano terra, risulta così composta:

- negozio ,
- retro/ deposito,
- bagno ,
- antibagno.

Come risulta chiaramente dalla planimetria riportata nell'Allegato A – Elaborati Grafici, Tavola 8), a cui si rimanda, e dall'elaborato riportato alla Foto 7) a pagina 28 della perizia, l'unità commerciale risulta costituita da due porzioni distinte, divise tra loro dalla presenza del vano scala.

Il locale commerciale principale, con accesso diretto dal fronte strada su Via Torino, presenta una superficie pari a 42,72 m² e un'altezza interna di 3,50 metri. Tale ambiente non risulta direttamente comunicante con i locali retrostanti.

Questi ultimi sono composti da:

- un locale retro/deposito di 33,08 m², con altezza interna di 3,50 metri;
- un locale antibagno di 4,00 m², privo di areazione naturale;
- un locale bagno adiacente di 5,13 m², anch'esso privo di areazione naturale.

Sia il locale commerciale su Via Torino, sia il locale retrostante, dispongono di ampie superfici finestrate rivolte verso sud. Inoltre, il locale retro è dotato di una porta finestra sul lato est, che consente l'accesso diretto al cortile, oltre all'uscita sul vano scala centrale.

Stessa uscita sul vano scala centrale è presente anche per il locale commerciale principale su via Torino.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'unità immobiliare risulta dotata degli ordinari impianti tecnologici.

L'impianto elettrico è presente in tutti gli ambienti, con una regolare distribuzione di punti luce e prese, ed è inoltre dotato di citofono e di interruttore differenziale (salvavita).

Si rileva, come documentato nelle fotografie allegate (Allegato 2), la presenza di alcuni cavi e canaline che corrono esternamente lungo le pareti. Tale situazione dovrà essere oggetto di verifica al fine di accertarne la conformità alle normative vigenti.

L'immobile è allacciabile alla rete telefonica ed è collegato alla rete fognaria.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e alimentato da una caldaia a gas metano, collocata all'esterno, sull'angolo sud tra le due unità immobiliari (subalterno 7 e subalterno 17 della part.298), fissata sulla parete esterna.

Tale caldaia risulta attualmente guasta e non funzionante. La distribuzione del calore avviene tramite ventilconvettori a parete, integrati da un radiatore a parete nel servizio igienico.

Per quanto riguarda l'impianto idrosanitario, è presente un servizio igienico dotato di sanitari ordinari del tipo a pavimento, con cassetta di scarico esterna, e relativo antibagno.

Tale antibagno funge anche da disimpegno, in quanto è dotato di una porta che consente l'accesso al vano scale che conduce ai piani superiori del fabbricato.

Non è stato reperito alcun certificato di conformità relativo agli impianti tecnologici presenti.

Pertanto, tutti gli impianti tecnologici presenti (elettrico, termico, idrosanitario, ecc.) dovranno essere sottoposti a verifica da parte di ditta specializzata, al fine di accertarne la conformità alle normative vigenti, con eventuali interventi di messa a norma ove necessario.

STATO DELLE FINITURE

L'unità immobiliare presenta uno stato di finitura ordinario per la datazione del fabbricato che ha circa 58 anni di vetustà. Attualmente si compone di locali vuoti, non utilizzati da diverso tempo.

La pavimentazione e i rivestimenti a parete risultano realizzati con piastrelle in ceramica.

Si riscontrano alcune porzioni di zoccolini della pavimentazione distaccate, che necessitano di essere reinstallate e riposizionate; i tratti asportati non risultano presenti in loco.

La porta d'ingresso al locale commerciale è costituita dalla vetrina affacciata su via Torino realizzata in vetro e metallo.

Gli infissi sono in legno con vetro semplice fatta eccezione per la vetrina e la portafinestra sul retro che sono in metallo e vetro, mentre le tapparelle sono in metallo zincato.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Il servizio igienico si trova in stato di scarsa manutenzione: risulta datato e non utilizzato da tempo. Come già evidenziato in merito all'assenza delle dichiarazioni di conformità, resta da verificare il funzionamento degli impianti e degli apparecchi presenti.

Si evidenziano fenomeni di umidità con presenza di muffe nere nella porzione retrostante dell'unità immobiliare, in prossimità del pavimento, che necessitano di opportuni interventi ed anche altre efflorescenze saline nella parte più prossima al pavimento, derivanti presumibilmente da umidità di risalita, sia nel locale sul fronte che nel locale sul retro.

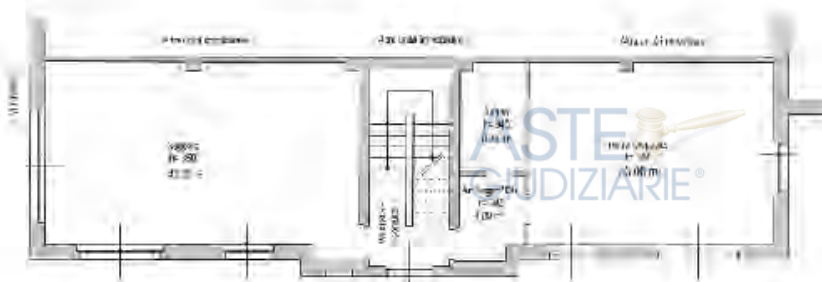


Foto 13 : Estratto planimetria di rilievo dell'unità immobiliare (Vedere per la tavola in scala reale Allegato A Elaborati Grafici)

Per la visione di tutti i locali dell'unità immobiliare si rimanda alla documentazione fotografica Allegato 2 e per le planimetrie dell'unità immobiliare all'Allegato A Elaborati grafici Tavola 08. In particolare si rimanda alle fotografie dalla 50-51 per gli esterni, dalla foto 52 alla 64 per gli interni della specifica unità immobiliare.

DISTANZA DAI SERVIZI

L'unità immobiliare è ubicata con affaccio diretto su Via Torino, asse viario principale del Comune di Vezza d'Alba, in una zona discretamente servita e facilmente accessibile. Nell'intorno immediato si rileva la presenza di vari esercizi commerciali di prima necessità, quali bar, negozi di alimentari, una macelleria e una tabaccheria.

A pochi minuti a piedi sono raggiungibili le fermate del trasporto pubblico extraurbano, che favoriscono un buon collegamento con i centri limitrofi.

Il contesto urbano è inoltre caratterizzato dalla presenza di servizi bancari e di una scuola primaria, mentre l'ufficio postale e i principali supermercati si trovano a breve distanza e sono facilmente raggiungibili in auto.

La zona è ben collegata alla viabilità locale e offre un contesto urbano tranquillo e ordinato. Nel complesso, la posizione dell'immobile risulta favorevole per l'insediamento di attività commerciali, grazie alla buona accessibilità e alla presenza di servizi utili nelle immediate vicinanze.



BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'unità immobiliare, destinata ad oggi ad attività commerciale e realizzata intorno agli anni '70 — in particolare nel 1966 con licenza edilizia n. 3/1966 — è antecedente all'entrata in vigore della Legge 9 gennaio 1989, n.13, recante disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

Trattandosi di un'unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra, risulta teoricamente adattabile ai sensi della normativa vigente. Tuttavia, le dimensioni delle porte interne e delle apparecchiature del servizio igienico non rispettano i requisiti previsti per l'accessibilità completa, come stabilito dal D.M. 14 giugno 1989, n. 236 (*"Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati"*), rendendo necessari eventuali interventi di adeguamento per consentirne l'utilizzo anche da parte di persone con ridotta capacità motoria.

Per quanto riguarda il locale commerciale al piano terra con affaccio su Via Torino, esso risulta facilmente adattabile mediante semplici operazioni di verifica e/o adeguamento delle dimensioni del serramento di ingresso e della gestione del piccolo gradino esistente.



DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

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

CALCOLO SUPERFICI CALPESTABILI FG.3 PART.298 SUB.17		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano terra	Loc. commerciale Negozio	42,72
Piano terra	Retro loc. commerciale/deposito	33,08
Piano terra	Bagno	5,13
Piano terra	Antibagno/disimpegno	4

Riassunto superfici calpestabili		
Σ	Locali abitativi	42,72
	Retro loc. commerciale/deposito	33,08
Σ	Locali abitativi di "servizio" (disimpegni, bagni, etc)	9,13

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

- del locale commerciale è pari a 42,72 mq,
- dei locali retro del commerciale è pari a 33,08 mq,
- dei locali di "servizio" (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 9,13 mq.



DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE				
Fig. 3 part. 298 sub.17 (C/1)				
Destinazione		Superficie lorda (mq)	% di calcolo applicata	Superficie raggugiata (mq)
Piano terra	Superficie commerciale	50,06	100	50,06
Piano terra	Superficie comm. accessori	49,68	50	24,84
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)				75

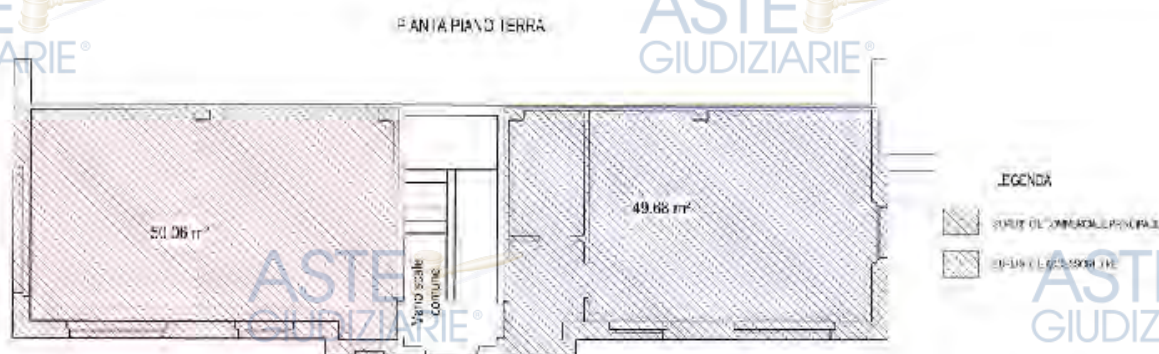


Foto 14 : Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Elaborati grafici)

MILLESIMI E DATI CONDOMINIALI

Come dichiarato dal debitore esecutato, sia in occasione del sopralluogo effettuato con l'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) sia tramite successiva comunicazione a mezzo e-mail, il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare non risulta formalmente costituito in condominio, con nomina dell'Amministratore e regolamento di condominio.

Secondo quanto riferito, la gestione dello stabile è stata fino ad oggi effettuata in forma informale, poiché la maggior parte delle unità immobiliari risulta di proprietà del debitore stesso o di suoi familiari.

Pertanto, non è stato possibile acquisire né elaborare dati relativi ai millesimi di proprietà, al regolamento condominiale o alle eventuali spese condominiali, in quanto tali documenti non risultano esistenti e reperibili.

Il sig. XXXXXXX non ha fornito alcuna documentazione relativa alle spese condominiali e/o spese di gestione.

Si segnala che nonostante non esista ad oggi un Amministratore, con regolamento di condominio, il condominio si costituisce comunque "automaticamente" in presenza di più di due proprietari, senza

necessità di particolari formalità, per effetto della comunione delle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile. Tali parti comuni comprendono, tra l'altro, il tetto, le scale, i muri maestri, il cortile, l'ascensore (se presente) e gli impianti comuni (ove esistenti).

Si rileva che, allo stato attuale, le unità immobiliari presenti nel fabbricato principale risultano complessivamente otto, così suddivise: quattro abitazioni, un ufficio, due negozi e un magazzino/deposito al piano interrato, tra le quali 3 sono oggetto di procedura.

A tali unità si aggiungono sei box auto in corpo staccato, non ricompresi nella presente procedura, come risulta dall'elenco dei subalterni acquisito dalla scrivente CTU presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio.

L'edificio, secondo quanto riferito dal debitore esecutato, rientra in un contesto condominiale con un numero di condomini inferiore alla soglia stabilita dall'art. 1129 del Codice Civile per la nomina obbligatoria dell'amministratore, non risultando ad oggi attualmente presenti più di otto distinti proprietari e pertanto non sussiste l'obbligo né della nomina dell'amministratore né dell'adozione di un regolamento condominiale, che diviene obbligatorio solo in presenza di più di dieci condomini, salvo diversa volontà dei proprietari.

Il numero effettivo dei condomini, ai fini dell'eventuale obbligatorietà della nomina dell'amministratore e della redazione del regolamento condominiale, sarà pertanto da verificarsi in prospettiva futura, in funzione della corretta gestione dello stabile.

UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN VIA TORINO NUMERO 18

Foglio 3 Particella 40 Sub.10 (A/2)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Vezza d'Alba (CN), in via Torino n.18 e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatario:	XXXXXXX XXXXXX nato a Vezza d'Alba il xxxxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Vezza d'Alba (CN) Fg.3 Part. 40 Sub.10	/	A/2	1	6,5 vani	€288,70	172 mq Totale escluse aree scoperte 149 mq	Via Torino 18 Piano S1-T

In merito alle coerenze del sub.10 particella 40 si riferisce quanto segue:

- A nord-est confina con il subalterno 2 della particella 40 del Fg. 3 (parti comuni);
- A sud-est confina con il subalterno 1 della particella 40 del Fg. 3 (parti comuni);
- A sud-ovest confina con il subalterno 1 della particella 40 del Fg. 3 (parti comuni) e con la particella 58 del Fg.3;
- A nord-ovest confina con il subalterno 1 della particella 40 del Fg. 3 (parti comuni);



Foto 15: Estratto di mappa Fg.3 part. 40

Descrizione dell'unità abitativa

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata in Via Torino n. 18.

Si rileva che, per accedere al fabbricato in cui essa è collocata a partire dalla suddetta via, è necessario attraversare una porzione di strada identificata, nelle pratiche edilizie, come strada interpodereale e visibile nella Foto 16 – vista aerea – riportata a seguire.

Da tale strada si accede a una proprietà recintata, che comprende le particelle n. 58 e n. 40 del foglio 3 del Comune di Vezza d'Alba. Pertanto, per raggiungere la particella 40, sulla quale insiste l'immobile oggetto di analisi, è necessario attraversare la particella 58, come risulta chiaramente dalla vista aerea riportata di seguito e dall'estratto di mappa allegato (Allegato 4), riportata alla Foto 15) della perizia.

Si ricorda, inoltre, a questo proposito che l'atto redatto dal Notaio Vincenzo Toppino in data 14 febbraio 1997, repertorio n. 126024/47469, registrato ad Alba il 4 marzo 1997 al n. 498 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba il 4 marzo 1997 ai numeri 1733/1356, cita esplicitamente l'esistenza di una "servitù attiva" di passaggio attraverso le particelle per l'accesso al fabbricato.



Foto 16: Vista aerea con indicazione della via Torino e del percorso alla casa

Si riporta di seguito la composizione del fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come esemplificata nell'elaborato planimetrico prof. CN0008929 del 26.06.2016. Nella planimetria è chiaramente individuabile al piano terra/rialzato la collocazione del subalterno n. 10, foglio 3, particella 40 — oggetto della presente esecuzione immobiliare — unitamente alla relativa area di pertinenza esclusiva, anch'essa contrassegnata con il medesimo numero 10.

Il subalterno n. 1 identifica il cortile/area verde comune a tutte le unità immobiliari della particella, esistente sul fronte e sul retro del fabbricato.

Il subalterno n. 2 rappresenta invece le parti comuni interne, costituite dal vano scala, dalla centrale termica e dal sottotetto sito al piano secondo.

Nella medesima planimetria è altresì evidenziata l'area esterna di pertinenza esclusiva del subalterno n. 10, anch'essa contrassegnata con il numero corrispondente.

Sono infine rappresentati tutti gli altri subalterni del fabbricato, corrispondenti a unità immobiliari di proprietà di terzi, esclusi dalla presente procedura esecutiva.

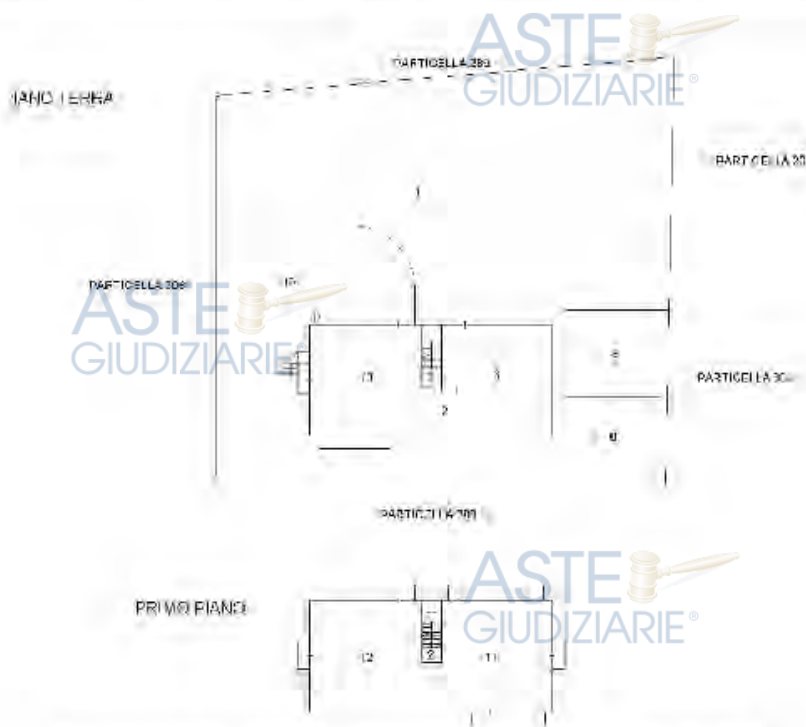
ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 17: Estratto elaborato planimetrico della particella 40 del Fg. 3

Descrizione dell'unità abitativa

Si accede all'unità immobiliare attraverso la porta caposcala esistente nelle parti comuni del fabbricato. Per raggiungere tale porta è necessario percorrere sei o sette gradini a partire dalla quota del terreno.

Pertanto, sebbene nelle planimetrie catastali l'unità sia indicata come posta al piano terra, di fatto essa si trova ad un piano "rialzato".

Si rileva, inoltre, la possibilità di uscita dall'unità immobiliare attraverso il balcone esterno, presente sul lato cucina e camera matrimoniale, mediante un gradino, oppure tramite il balcone del bagno, posto sul prospetto laterale.

All'ingresso si apre una grande sala di 40,39 m², dotata di una finestra e di un'ampia porta finestra rivolta verso il lato est del fabbricato.

La porta finestra si affaccia su un ampio e lungo balcone.

Il locale sala, molto spazioso, comprende anche la zona dell'ingresso, caratterizzata da un ribassamento estetico di buona fattura e dalla presenza di un pilastro triangolare, che separa visivamente la zona della sala da quella dell'ingresso.

Dall'ingresso si accede sia al locale cucina, posto sul lato nord-ovest dell'unità immobiliare, sia al disimpegno della zona notte.

La cucina è un ambiente ampio, di 16,99 m², dotato di un'ampia porta finestra, che si affaccia sul balcone esistente sul lato nord-est.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il disimpegno della zona notte, di 7,19 m², consente l'accesso a tutti gli altri locali dell'unità immobiliare.

Dal disimpegno si accede:

- alla camera 1, di 17,53 m², affacciata sul lato nord-est;
- alla camera 2, di 15,55 m², affacciata sul lato nord-ovest, dotata di un'ampia porta finestra che dà sul balcone del lato nord-ovest;
- alla camera 3, di 11,74 m², anch'essa affacciata sul lato nord-ovest, con una finestra che dà sullo stesso balcone.

Le tre camere sono servite da un servizio igienico situato sul lato sud-ovest dell'unità immobiliare, che si apre su un piccolo balconcino di 3,56 m².

Il bagno è dotato dei tradizionali apparecchi sanitari di datata installazione (wc con cassetta ad incasso, lavabo) ed è presente una doccia ricavata all'interno di una nicchia realizzata con una tramezza sul lato della doccia.

Tutti i locali dell'unità immobiliare al piano rialzato presentano un'altezza interna di 2,95 metri.

L'unità immobiliare è inoltre dotata di due locali cantina posti al piano interrato:

- il primo locale, chiuso da una porta e dotato di una piccola finestra, ha una superficie di 16,62 m² e un'altezza interna di 2,47 metri;
- il secondo locale, di 16,79 m², fa parte di un ambiente più ampio e non risulta diviso da esso mediante murature; nella planimetria catastale il confine di proprietà è infatti indicato solo tramite tratteggio. Anche questo locale è dotato di una finestra posizionata nella parte alta del muro e presenta un'altezza interna di 2,47 metri.

L'unità immobiliare dispone inoltre di un'area esterna di pertinenza, prevalentemente destinata a verde, con una superficie stimata in circa 250 m².

Tale superficie è stata desunta dallo schema catastale; non esiste un elaborato tecnico più preciso per determinarne esattamente la consistenza, né la metratura risulta indicata nella scheda catastale.

Pertanto tale dato deve ritenersi come indicativo perché desunto da schema catastale.

Per l'unità immobiliare non sono presenti garage o posti auto; è disponibile unicamente uno spiazzo all'interno del cortile identificato al subalterno 1 della particella 40 del foglio 3 (bene comune non censibile).



Foto 18: Estratto planimetria di rilievo dell'unità immobiliare (Vedere per la tavola in scala reale Allegato A Elaborati Grafici)

Per la visione di tutti i locali dell'unità abitativa si rimanda alla documentazione fotografica Allegato 2 e per le planimetrie dell'unità immobiliare e delle relative cantine all'Allegato A Elaborati grafici Tavola 02-03.

In particolare si rimanda alle fotografie dalla 1 alla 4 per gli esterni, dalla foto 5 alle 18 per gli interni della specifica unità immobiliare e dalla foto 19 alla 23 per le cantine.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'unità immobiliare risulta dotata degli impianti tecnologici ordinari.

L'impianto elettrico è presente in tutti gli ambienti con una regolare distribuzione di punti luce e prese, ed è dotato di citofono e di interruttore differenziale (salvavita); non è invece installato un videocitofono.

L'immobile è allacciato alla rete telefonica, alla rete fognaria comunale e dispone di collegamento alla rete del gas metano, utilizzato sia per l'impianto termico sia per l'angolo cottura.

Il riscaldamento è autonomo, alimentato da una caldaia a gas metano collocata nella centrale termica (bene comune non censibile) situata al piano terra ed identificata nella Foto 17 nell'estratto di elaborato planimetrico con il numero 2.

La stessa caldaia provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria. Tuttavia, si segnala che il debitore esecutato non ha fornito la documentazione tecnica relativa alla caldaia, richiesta a mezzo e-mail.

Non è presente un impianto di climatizzazione, né sono installati impianti fotovoltaici o solari termici.

Si rileva in merito all'impianto idrosanitario che gli apparecchi sono di datata installazione risalente alla costruzione del fabbricato e che ad oggi non esiste un attacco per la lavatrice all'interno dell'unità immobiliare; la lavatrice era collocata in un locale esterno, identificato al subalterno 3 della particella 40 (foglio 3), attualmente non più nella disponibilità del debitore esecutato.

In relazione alla conformità degli impianti, si precisa che nell'ambito della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) presentata il 27 marzo 2024, sono state depositate dichiarazioni di conformità aggiornate, riferite agli impianti tecnologici, riportate all'Allegato G) alla presente relazione.

Si sottolinea comunque che, tenuto conto del trascorrere del tempo e della possibile usura, sarà necessario procedere a una verifica tecnica di ogni impianto, al fine di accertarne l'effettiva rispondenza alla normativa e buon funzionamento.

STATO DELLE FINITURE

Per quanto riguarda il condominio, la struttura portante del fabbricato è realizzata in cemento armato, mentre la finitura esterna è eseguita in mattone paramano a vista.

La struttura del tetto è anch'essa in cemento armato, con copertura costituita da un manto di tegole.

I balconi sono realizzati in cemento armato e dotati di ringhiere in ferro zincato, mentre le grondaie sono in lamiera.

Considerando i circa 49 anni di vetustà complessiva — poiché il fabbricato è stato edificato nel 1976 — lo stato di manutenzione risulta complessivamente buono.

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una porta d'ingresso in legno, dello spessore di circa 4 cm, non blindata.

Gli infissi sono anch'essi in legno con vetrocamera, mentre le tapparelle, in plastica, risultano elettrificate. Non sono presenti zanzariere. Le porte interne sono del tipo tamburato in legno.

I pavimenti sono prevalentemente in ceramica o granito, ad eccezione delle camere da letto, dove è stato posato parquet in legno.

Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica, e i sanitari di datata installazione sono posizionati a pavimento con cassette di scarico ad incasso.

Le pareti interne dell'unità immobiliare sono intonacate e tinteggiate in varie tonalità di colore.

I davanzali dei serramenti sono realizzati in granito.

I locali cantinati risultano intonacati e pavimentati; tuttavia, si evidenziano diffusi fenomeni di efflorescenze saline, riconducibili verosimilmente a umidità di risalita proveniente dal contatto diretto con il pavimento. Tali manifestazioni sono presenti sia lungo il corridoio sia sulle murature perimetrali. L'umidità risulta particolarmente marcata, al punto da aver causato il rigonfiamento della porta del locale cantinato in corrispondenza della parte inferiore. Si rilevano inoltre colature di acqua/umidità proveniente dal finestrino.

Lo spazio cantinato indiviso presenta un quadro manutentivo peggiore: l'impianto elettrico risulta incompleto, con presenza di cavi scoperti e non collegati.

CORTILE INTERNO E PARTI COMUNI

Come descritto in precedenza, l'unità immobiliare è inserita in un edificio che ospita complessivamente sei unità immobiliari (delle quali 3 unità abitative residenziali, un magazzino e due unità a destinazione F/1) e dispone di un cortile comune, identificato al subalterno n. 1 della particella 40, nonché di un ulteriore bene comune non censibile, identificato al subalterno n. 2 della medesima particella, costituito dal vano scale, dal piano secondo sottotetto e dalla centrale termica. Si precisa che, sulla base della documentazione catastale, non risultano posti auto assegnati, né sono presenti box auto di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

Tra le parti comuni, identificate sull'elaborato planimetrico catastale, si annoverano pertanto il cortile, il vano scale, la centrale termica e il vano sottotetto al piano secondo.

Si segnala inoltre che, per accedere da via Torino alla corte comune è necessario transitare sulla strada interpoderale e poi attraverso la particella 58 del foglio 3. Il cancello di accesso è infatti posizionato al limite di detta particella, che risulta catastalmente distinta dalla particella 40, sulla quale insiste l'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto di procedura.

Pertanto, il cancello e il tratto di collegamento insistono su proprietà esclusa dalla procedura esecutiva, configurando presumibilmente di fatto una servitù di passaggio e di utilizzo del cancello a favore della particella 40.

Si rimanda alla Foto 17) della presente perizia, nella quale è riportata una vista aerea in cui risultano chiaramente visibili le particelle n. 40 e n. 58 del foglio 3 ed alla servitù attiva citata nell'atto (Atto di vendita con costituzione servitù/passaggio del 14/02/1997 Rep. 126024/47469 Notaio Dott. Toppino) riportato all'Allegato D).

DISTANZA DAI SERVIZI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata in Via Torino n. 18, nel Comune di Vezza d'Alba, in una zona semicentrale a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di edifici di recente costruzione e da attività commerciali di prossimità. L'accessibilità del fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare può definirsi discreta, in quanto lo stesso non si affaccia direttamente su Via Torino, ma risulta collegato ad essa tramite una strada interpoderale a sviluppo perpendicolare, che consente di raggiungere il cancello di accesso alla particella 58.

Tale particella deve essere attraversata, in parte, per poter accedere al lotto in cui è sito il fabbricato nel quale si colloca l'immobile oggetto di stima (si veda l'estratto di mappa riportato alla Foto 15 della presente perizia).

Per quanto riguarda la collocazione, si segnala che Via Torino è facilmente raggiungibile tramite la rete viaria principale, in particolare attraverso la Strada Provinciale SP29, che collega il Comune di Vezza d'Alba ai centri abitati limitrofi, quali Canale e Alba.

La zona è dotata di parcheggi pubblici e di adeguate infrastrutture, con fermate del trasporto pubblico locale posizionate nelle immediate vicinanze.

Il contesto urbano si presenta ordinario, ben curato e dotato di servizi di prima necessità — tra cui negozi, farmacie, scuole e uffici comunali — ubicati a breve distanza e facilmente raggiungibili in auto o, con maggiore tempo di percorrenza, anche a piedi.

BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'unità immobiliare, adibita ad abitazione privata e realizzata nel 1976, è anteriore all'entrata in vigore della Legge n. 13/1989 in materia di superamento delle barriere architettoniche. L'alloggio è situato al piano rialzato di un edificio plurifamiliare ed è accessibile tramite una scala comune composta da alcuni gradini, il che ne limita l'accessibilità per soggetti con mobilità ridotta.

Le caratteristiche distributive interne, comprese le dimensioni delle porte e del servizio igienico, nonché la presenza di gradini nelle parti comuni che precedono l'accesso al piano rialzato in cui è situata l'unità immobiliare, non risultano conformi agli standard previsti dalla normativa in materia di accessibilità. Eventuali interventi di adeguamento risulterebbero pertanto necessari qualora si intendesse garantire un utilizzo agevole anche a persone con disabilità o ridotta capacità motoria.

Si rileva, inoltre, la possibilità di accesso all'unità immobiliare tramite il balcone esterno, mediante un gradino; tale accesso, tuttavia, necessita di verifica in merito alla conformità normativa e, in ogni caso, di eventuali interventi di adeguamento.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

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

CALCOLO SUPERFICI CALPESTABILI FG.3 PART.40 SUB.10		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano terra	Sala ed ingresso open	40,39
Piano terra	Camera 1	17,53
Piano terra	Camera 2	15,55
Piano terra	Camera 3	11,74
Piano terra	Cucina	16,99
Piano terra	Disimpegno	7,19
Piano terra	Bagno	7,5
Piano terra	Balcone 1	3,56
Piano terra	Balcone 2	8,59
Piano terra	Balcone 3	16,70

Piano interrato	Cantina 1	16,62
Piano interrato	Cantina 2	16,79

Riassunto superfici calpestabili		
Σ	Locali abitativi	102,20
Σ	Locali abitativi di "servizio" (disimpegno, bagni, etc.)	14,69
Σ	Locali accessori (cantina, sgombero, loc. tecnici)	33,41
Σ	Balconi	28,85

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

- dei locali abitativi è pari a 102,20 mq,
- dei locali abitativi di "servizio" (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 14,69 mq,
- dei locali abitativi di "accessori" (cantina etc.) è pari a 33,41 mq,
- la superficie dei balconi è pari a 28,85 mq,
- dell'area di pertinenza è pari a circa 250 mq.

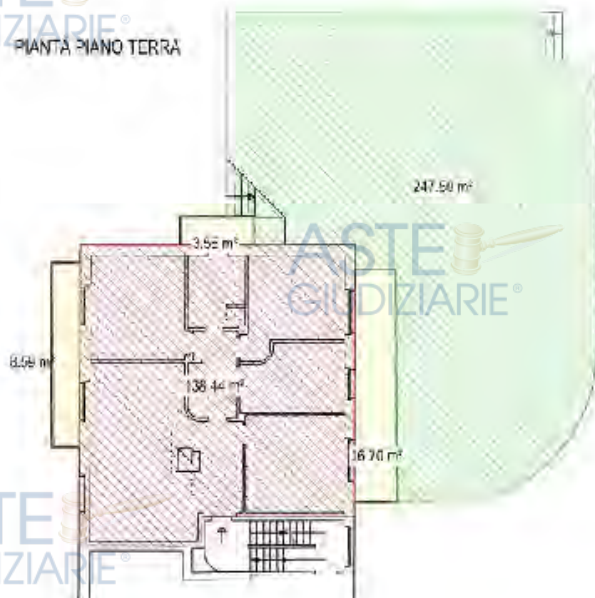
DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE (Fg. 3 part. 40 sub.10 (A/2))				
Destinazione		Superficie lorda (mq)	% di calcolo applicata	Superficie raggugiata (mq)
Piano terra	Superficie commer. principale	138,44	100	138,44
Piano terra	Balcone 1	8,59	25	2,15
Piano terra	Balcone 2	16,70	25	4,18
Piano terra	Balcone 3	3,56	25	0,89
Piano interrato	Cantina 1	20,30	15	3,05
Piano interrato	Cantina 2	21,65	15	3,25
Piano terra	Area pertinenza (tot= 250 circa da el. catasto)			
	calcolato al 15%	25,00	15	3,75
	calcolato al 5%	225,00	5	11,25
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)				167

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®

LEGENDA



PIANTA PIANO INTERRATO

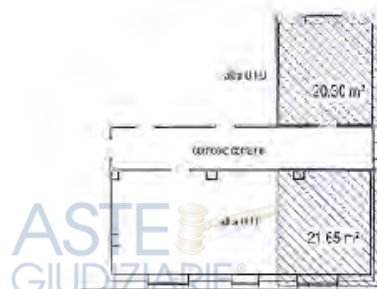


Foto 18B : Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Elaborati grafici)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

MILLESIMI E DATI CONDOMINIALI

Come dichiarato dal debitore esecutato, sia in occasione del sopralluogo effettuato con l'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) sia tramite successiva comunicazione a mezzo e-mail, il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare non risulta formalmente costituito in condominio.

Secondo quanto riferito, la gestione dello stabile è stata fino ad oggi effettuata in modo informale, poiché le unità immobiliari del fabbricato risultano ad oggi di proprietà del debitore esecutato stesso o di suoi familiari.

Pertanto, non è stato possibile acquisire né elaborare dati relativi ai millesimi di proprietà, al regolamento condominiale o alle eventuali spese condominiali, in quanto tali documenti non risultano esistenti e reperibili.

Il sig. Xxxxxxx non ha fornito alcuna documentazione relativa alle spese condominiali.

Si segnala che il condominio si costituisce comunque automaticamente in presenza di più di due proprietari, senza necessità di particolari formalità, per effetto della comunione delle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Attualmente, tali parti comuni sono costituite dal cortile, identificato al subalterno n. 1 della particella 40 e da un ulteriore bene comune non censibile, identificato al subalterno n. 2 della medesima particella — comprendente il vano scale, il piano secondo sottotetto e la centrale termica — nonché dal tetto, dai muri maestri e dagli impianti comuni eventualmente esistenti.

Dall'elenco dei subaltemi reperito dalla CTU presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio risulta che

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

le proprietà presenti ad oggi nel fabbricato sono complessivamente tre.

L'edificio si configura pertanto come un condominio composto da un numero di partecipanti inferiore alla soglia prevista dall'articolo 1129 del Codice Civile per la nomina obbligatoria di un amministratore. In particolare, trattandosi ad oggi di un numero pari o inferiore a otto condomini, non sussiste l'obbligo né di nomina dell'amministratore né di adozione di un regolamento condominiale, salvo diversa volontà espressa dai proprietari.

RISPOSTA AL 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 ove lo stesso fu celebrato”;

Come si evince dall'estratto del certificato contestuale di residenza e stato di famiglia, il Sig. Xxxxxx xxxxxx non risulta coniugato.

Pertanto, il quesito in esame non risulta pertinente al caso in oggetto.

Si riporta, a tal proposito, il certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (Allegato 7).

RISPOSTA AL 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 erranei 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”;*

La scrivente C.T.U precisa che i dati indicati nel pignoramento hanno consentito l'identificazione del compendio così identificato:

- NCEU Comune Vezza d'Alba (CN)- Fg. 3 part. 298 Sub.7;
- NCEU Comune Vezza d'Alba (CN)- Fg. 3 part. 298 Sub.9;
- NCEU Comune Vezza d'Alba (CN)- Fg. 3 part. 298 Sub.17;

- NCEU Comune Vezza d'Alba (CN)- Fg. 3 part. 40 Sub.10;

e che esiste conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento per quanto concerne gli identificativi catastali di Foglio, particella, subalterni.

Per quanto concerne la categoria catastale, si relaziona che il subalterno 7 del foglio 3, particella 298, al momento del conferimento dell'incarico risultava classificato in categoria A/3.

A seguito di istanza presentata in data 30/04/2025, la scrivente CTU ha richiesto la verifica della corretta categoria catastale mediante trasmissione di apposito foglio di osservazioni; in esito a tale richiesta, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad aggiornare la categoria dell'unità in A/10, in conformità all'effettiva destinazione d'uso attuale.

Per una trattazione completa della questione si rimanda al Quesito n. 6), ove il tema è esaminato in modo approfondito.

Per quanto concerne le planimetrie catastali si rimanda allo specifico Quesito 6) in quanto alcune delle unità immobiliari dovranno essere oggetto di variazione catastale di aggiornamento e nel suddetto quesito sono specificate in dettaglio le opere di aggiornamento da eseguire.

Si precisa che la scrivente non ha potuto presentare variazione catastale di aggiornamento per le unità che lo necessitano come spiegato al Quesito 6) in quanto per le unità individuate la variazione dovrà essere presentata dall'aggiudicatario solo al termine delle pratiche di regolarizzazione e sanatoria, per le motivazioni illustrate al successivo Quesito 6).

In tale pratica di variazione Docfa verrà aggiornata sia la planimetria, sia la consistenza delle unità immobiliari interessate in base alla distribuzione interna aggiornata.

Per quanto concerne l'indirizzo delle unità immobiliari, si rileva che alla data di conferimento dell'incarico alcune unità abitative risultavano, nelle visure catastali, associate a un numero civico errato.

In particolare, si rilevano le seguenti incongruenze nella numerazione civica:

- L'unità immobiliare identificata al foglio 3, particella 298, subalterno 7, risultava indicata con il civico n. 30, mentre, come da dichiarazione trasmessa dal XXXXXXXX del Comune di Vezza d'Alba con PEC del 22/04/2025, il civico corretto è n. 30/A;
- L'unità immobiliare identificata al foglio 3, particella 298, subalterno 9, risultava anch'essa indicata con il civico n. 30, mentre il civico corretto, come risulta dalla medesima comunicazione, è n. 32/Bis.

Pertanto, in data 23/04/2025, la scrivente CTU ha provveduto a presentare la richiesta di variazione toponomastica, registrata con n. pratica CN0076478 del 05/05/2025 (Variazione di toponomastica n. 76478.1/2025), al fine di aggiornare e correggere i numeri civici, in conformità ai dati rettificati trasmessi

con PEC dal XXXXXXXX del Comune di Vezza d'Alba in data 22/04/2025.

Si evidenzia che, trattandosi di un'impresione derivante da una precedente numerazione civica, i beni oggetto dell'atto di pignoramento risultano comunque correttamente identificati nell'atto di pignoramento mediante i riferimenti catastali (Foglio, particella e subalterno).

RISPOSTA AL 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";

In merito alla verifica della situazione catastale delle unità immobiliari oggetto della presente procedura, si procede con una trattazione distinta, affrontando in primo luogo l'unità sita in via Torino 18, e successivamente le tre unità ubicate in via Torino 30/32.

NCEU FOGLIO 3 PART. 40 SUBALTERNO 10 (Via Torino 18, Veza d'Alba)

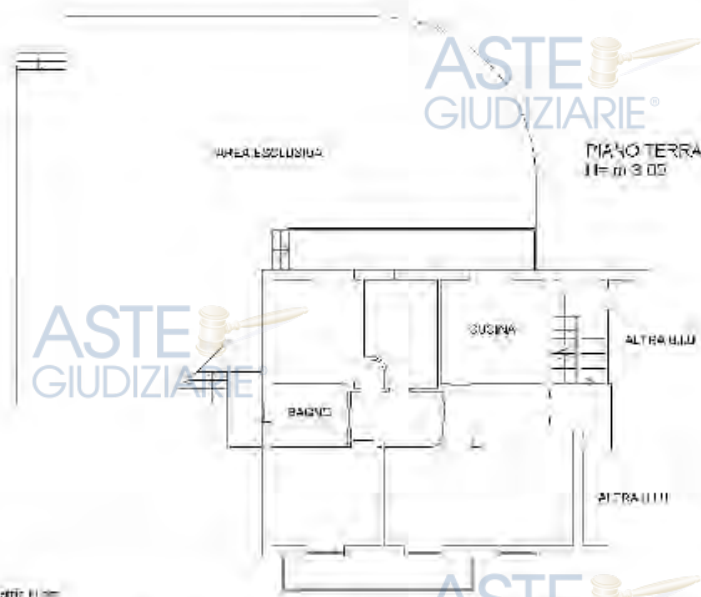


Foto 19: Planimetria catastale agli atti CN0008929 del 26/01/2016 – piano terra

PRIMO PIANO SOTTERRANEO
H= m 2,50



Foto 20: Planimetria catastale agli atti CN0008929 del 26/01/2016 – piano interrato

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e la planimetria catastale presente nella banca dati (CN0008929 del 26/01/2016), è emerso che la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio risulta sostanzialmente conforme allo stato attuale, per quanto concerne la distribuzione planimetrica, fatta eccezione per alcune lievi discrepanze (muro del bagno a lato della doccia, pilastro sala e gradino di discesa del balcone lato ingresso principale).

Si evidenziano inoltre lievi differenze nelle altezze interne, che non incidono sulla consistenza catastale.

Poiché, in esito alla verifica urbanistica, è emersa la necessità di presentare una CILA in sanatoria per regolarizzare alcune lievi difformità riscontrate, secondo quanto richiesto dal Tecnico Comunale, si dovrà procedere, dopo la presentazione della CILA in sanatoria, con la presentazione di un aggiornamento catastale tramite procedura DOCFA, al fine di allineare la rappresentazione catastale allo stato attuale dell'immobile.

Per quanto riguarda l'indicazione toponomastica, si precisa che l'indirizzo riportato nella visura catastale nella Banca Dati dell'Agenzia del Territorio, via Torino 18 – Vezza d'Alba, è corretto e risulta confermato dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Vezza d'Alba.

Per quanto riguarda l'elaborato planimetrico, si rileva che esso risulta già depositato presso la Banca Dati dell'Agenzia del Territorio (prot. CN0008929 in data 26/06/2016) ed è riportato in estratto nella foto 17 della presente perizia di stima. Pertanto, non si rende necessaria alcuna operazione in quanto il documento risulta attualmente valido.



Foto 21: Planimetria catastale agli atti sub.7 part.298 fg.3 – piano terra (Pratica T360714 del 01/01/1987)



Foto 22: Rilievo stato di fatto sub.7 part.298 fg.3

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e la planimetria catastale presente nella banca dati (Pratica T360714 del 01/01/1987), sono emerse le seguenti difformità:

- la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio presenta lievi discrepanze planimetriche, attribuibili a un rilievo datato, successivamente rieseguito dalla scrivente con maggiore precisione mediante strumentazione digitale;
- sono presenti modeste differenze nella distribuzione interna, in particolare relativamente al locale wc, che risulta nella realtà di dimensioni leggermente superiori rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.
In particolare, il locale wc risulta più profondo in lunghezza rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata.
- Il ripostiglio esterno in effetti è una centrale termica/ripostiglio.

Alla luce di quanto sopra esposto, al fine di allineare la rappresentazione catastale allo stato reale dei luoghi, si rende necessario procedere, dopo la presentazione della CILA in sanatoria descritta al Quesito 8), con una **variazione catastale Docfa finalizzata all'aggiornamento delle lievi difformità**

riscontrate.

Si evidenzia che, successivamente all'atto di conferimento dell'incarico, la corretta classificazione catastale è già stata modificata d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate, a seguito della presentazione da parte della scrivente CTU di un'istanza di verifica (variazione del 07/05/2025 pratica numero CN 0078059 in atti dal 07/05/2025 rettifica di classamento da A/3 ad A/10 n.78059.1/2025), e risulta pertanto conforme all'effettiva destinazione d'uso attuale.

Pertanto, la categoria catastale risulta già aggiornata e conforme allo stato attuale dell'immobile. Restano da regolarizzare alcune lievi imprecisioni e discrepanze planimetriche, la cui correzione, mediante presentazione di una planimetria aggiornata, potrà comportare un eventuale arrotondamento della consistenza catastale, con conseguente definizione più puntuale delle superfici.

Dall'analisi della documentazione catastale è emerso che per il fabbricato non risulta depositato alcun elaborato planimetrico presso la Banca Dati dell'Agenzia del Territorio. Alla luce di quanto precede, si rende necessario procedere alla redazione di un elaborato planimetrico contenente l'indicazione grafica della collocazione di tutti i subaltemi del fabbricato, e al successivo deposito a cura di un professionista incaricato.

Per quanto riguarda l'indicazione toponomastica, si precisa che l'indirizzo riportato nella visura all'atto di conferimento dell'incarico, via Torino 30 – Vezza d'Alba, non risultava corretto, poiché il Comune, con PEC trasmessa dal Xxxxxxxx in data 22/04/25, ha comunicato che l'indirizzo corretto è via Torino 30A – Vezza d'Alba.

Pertanto, in data 23/04/2025, la scrivente CTU ha provveduto a presentare la richiesta di variazione toponomastica, registrata con n. pratica CN0076478 del 05/05/2025 (Variazione di toponomastica n. 76478.1/2025), al fine di aggiornare e correggere il numero civico, in conformità ai dati rettificati trasmessi con PEC dal Xxxxxxxx del Comune di Vezza d'Alba in data 22/04/2025.

Piano Terra

H= 00

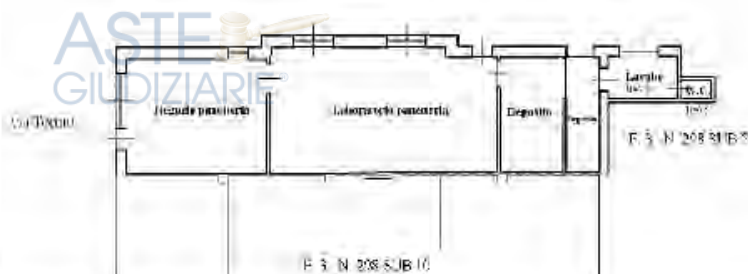


Foto 23: Planimetria catastale agli atti sub.9 part.298 fg.3 – piano terra (Pratica CN0259359 del 21/11/2006)



Foto 24: Rilievo stato di fatto sub.9 part.298 fg.3

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e la planimetria catastale presente nella banca dati (Pratica CN0259359 del 21/11/2006), è emerso che la planimetria depositata e agli atti presso l'Agenzia del Territorio risulta sostanzialmente corretta per quanto riguarda la destinazione dei locali e la distribuzione planimetrica, fatta eccezione per la tramezza tra il locale negozio ed il retrostante laboratorio, che risulta spostata rispetto a quanto indicato nella planimetria.

Si rilevano inoltre alcune differenze nelle altezze interne, che tuttavia non incidono sulla consistenza catastale.

Alla luce di quanto sopra esposto, al fine di allineare la rappresentazione catastale allo stato reale dei luoghi, si rende necessario procedere, dopo la presentazione della CILA in sanatoria descritta al Quesito 8), con una **variazione catastale Docfa finalizzata all'aggiornamento delle lievi difformità riscontrate.**

Dall'analisi della documentazione catastale è emerso che per il fabbricato non risulta depositato alcun elaborato planimetrico presso la Banca Dati dell'Agenzia del Territorio. Alla luce di quanto precede, si rende necessario procedere alla redazione di un elaborato planimetrico contenente l'indicazione grafica della collocazione di tutti i subaltemi del fabbricato, e al successivo deposito a cura di un

ASTE
GIUDIZIARIE®

professionista incaricato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto riguarda l'indicazione toponomastica, si precisa che l'indirizzo riportato nella visura all'atto di conferimento dell'incarico, via Torino 30 – Vezza d'Alba, non risultava corretto, poiché il Comune, con PEC trasmessa dal Xxxxxxxx in data 22/04/25 ha comunicato che l'indirizzo corretto è via Torino 32bis – Vezza d'Alba.

Pertanto, in data 23/04/2025, la scrivente CTU ha provveduto a presentare la richiesta di variazione toponomastica, registrata con n. pratica CN0076478 del 05/05/2025 (Variazione di toponomastica n. 76478.1/2025), al fine di aggiornare e correggere il numero civico, in conformità ai dati rettificati trasmessi con PEC dal Xxxxxxxx del Comune di Vezza d'Alba in data 22/04/2025.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

NCEU FOGLIO 3 PART. 298 SUBALTERNO 17 (Via Torino 32, Vezza d'Alba)



Foto 25: Planimetria catastale agli atti sub.17 part.298 fg.3 – piano terra (Pratica CN0029514 del 08/03/2016)



Foto 26: Rilievo stato di fatto sub.17 part.298 fg.3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e la planimetria catastale presente nella banca dati (Pratica CN0029514 del 08/03/2016), è emerso che la planimetria depositata e agli atti presso l'Agenzia del Territorio risulta **sostanzialmente corretta**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si rilevano unicamente alcune discrepanze relative alle altezze interne, risultate lievemente inferiori nella realtà rispetto a quanto indicato nell'elaborato catastale. Tali altezze, superiori ai minimi previsti dalla normativa vigente, non incidono sulla consistenza catastale dell'unità immobiliare.

Stante quanto precede non sarà necessario procedere a variazioni catastali di aggiornamento Docfa.

Dall'analisi della documentazione catastale è emerso che per il fabbricato non risulta depositato alcun elaborato planimetrico presso la Banca Dati dell'Agenzia del Territorio. Alla luce di quanto precede, si rende necessario procedere alla redazione di un elaborato planimetrico contenente l'indicazione grafica della collocazione di tutti i subaltemi del fabbricato, e al successivo deposito a cura di un professionista incaricato.

Per quanto riguarda l'indicazione toponomastica, si precisa che l'indirizzo riportato nella visura all'atto di conferimento dell'incarico, via Torino 32 – Vezza d'Alba, è corretto come PEC trasmessa dal XXXXXXXX in data 22/04/25.

Le planimetrie catastali delle quattro unità immobiliari attualmente presenti nella banca dati dell'Agenzia del Territorio sono riportate nell'Allegato 5).

RISPOSTA AL QUESITO 7)

"Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale";

Dall'analisi del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Vezza d'Alba (CN) si rileva che il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva ricade – rispettivamente, per i due fabbricati ubicati in distinte localizzazioni – nelle seguenti zone previste dal PRGC:

NCEU Foglio 3 particella 40 NCEU Comune di Vezza d'Alba (CN),

Secondo l'estratto trasmesso dal Comune di Vezza d'Alba in data 25/03/2025 l'area in esame risulta così classificata per il vigente PRGC e risulta oggetto dei seguenti vincoli:

PARTICELLA	SIGLA CLASSIFICAZIONE	CLASSIFICAZIONE PRGC
40	TR	Area terziario residenziale TR1
40	GALASSO	zona di vincolo ambientale ai sensi D. Lgs 42/2004 (ex Legge 431/85 Galasso) in quanto in fascia di 150 mt. da corso d'acqua pubblico
40	COMM_A4	Addensamento commerciale A4
40	ClassIII-B-3p	classe III-B-3p "Aree coinvolgibili da processi legati alla dinamica dei versanti con pericolosità elevata: (Fq)"
40	Ee	pericolosità molto elevata (Ee) valutata con Tr = 50 anni

Si riportano gli estratti planimetrici del PRGC e gli articoli delle norme tecniche di attuazione all'Allegato 3) della relazione tecnica di stima.

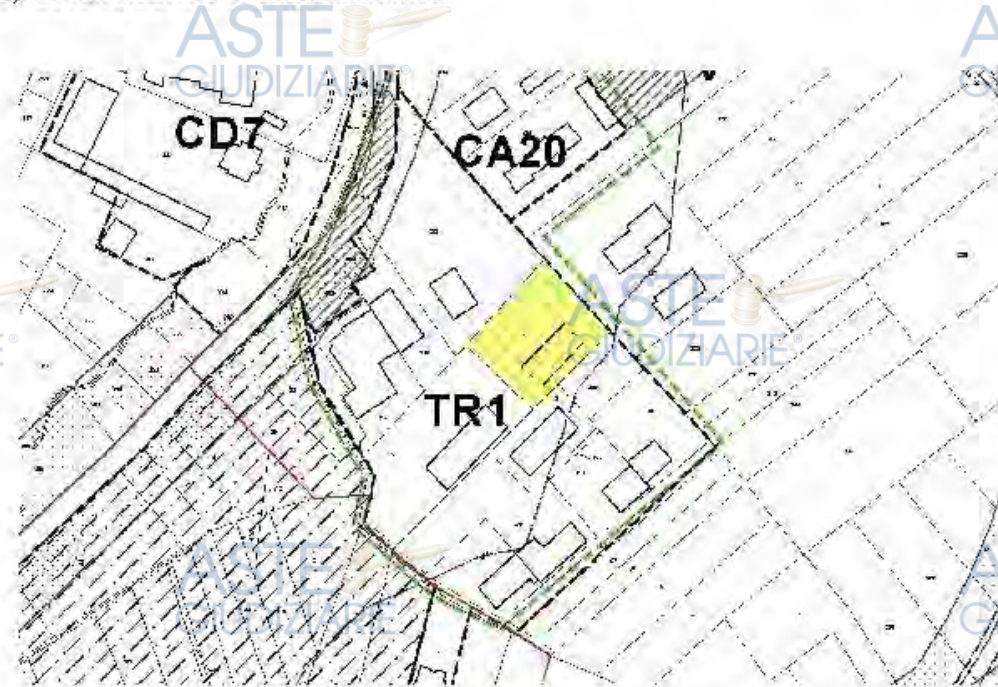


Foto 27: Estratto PRGC per Fg.3 part. 40 Vezza d'Alba (CN)

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq]	Superficie Fondiaria [mq]
TR1 completamento	21.720	17.420

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,50 mc/mq. di cui al max il 50% può essere destinato ad uso residenziale
- Altezza massima fuori terra 9,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 3
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato vedi art. 4.3. delle presenti NTA
- Area a verde
 - insediamenti commerciali 50 mq/100 mq superficie utile lorda (S.U.L. art. 2.8.6. delle presenti NTA)
 - insediamenti turistico ricettivi 10 mq/fruttore
 - insediamenti residenziali 12,50 mq/ab.
 - Strade interne - larghezza vedi art. 3.2. comma 1. delle presenti NTA

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Modalità di intervento: Permesso di costruire - S.C.I.A.

Foto 28: Estratto Norme Tecniche di attuazione per Fg.3 part. 40 Vezza d'Alba (CN)

NCEU Foglio 3 particella 298 NCEU Comune di Vezza d'Alba (CN).

Secondo l'estratto trasmesso dal Comune di Vezza d'Alba in data 25/03/2025 l'area in esame risulta così classificata per il vigente PRGC e risulta oggetto dei seguenti vincoli:

PARTICELLA	SIGLA CLASSIFICAZIONE	CLASSIFICAZIONE PRGC
298	CA	Area residenziale CA13
298	GALASSO	zona di vincolo ambientale ai sensi D. Lgs 42/2004 (ex Legge 431/85 Galasso) in quanto in fascia di 150 mt. da corso d'acqua pubblico
298	COMM_A4	Addensamento commerciale A4
298	Classe III-B-3p	classe III-B-3p "Aree coinvolgibili da processi legati alla dinamica dei versanti con pericolosità elevata: Fq"
298	Ee	pericolosità molto elevata (Ee) valutata con Tr = 50 anni

Si riportano gli estratti planimetrici del PRGC e gli articoli delle norme tecniche di attuazione all'Allegato 3) della relazione tecnica di stima.

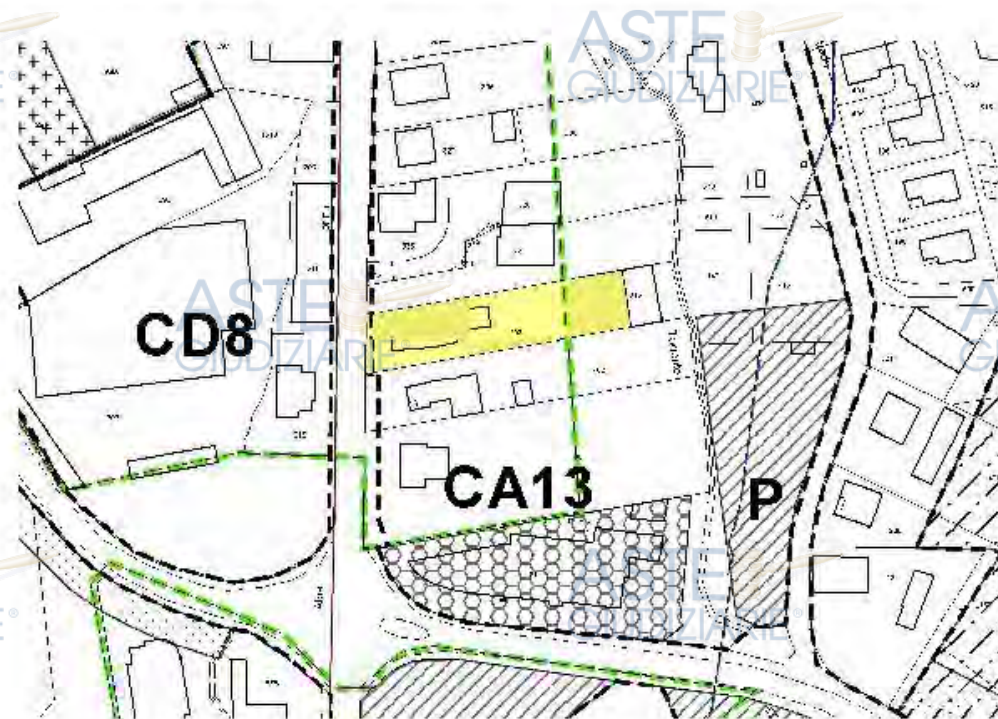


Foto 29: Estratto PRGC per Fg.3 part. 298 Vezza d'Alba (CN)

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq]	Superficie Fondiaria [mq]
CA13 saturata	31.000	24.000

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -
 Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq per interventi di completamento e/o sostituzione
- Altezza massima fuori terra 8,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Distanza da rii vedi relazione geologico-tecnica
- Area a parcheggio privato 1 mq/ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

Per gli ambiti territoriali ricadenti nella Classe IIIB vedasi relazione geologico-tecnica.

Foto 30: Estratto Norme Tecniche di attuazione per Fg.3 part. 298 Vezza d'Alba (CN)

RISPOSTA AL 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 combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47"

Poiché le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono ubicate in due distinti fabbricati, la trattazione sarà articolata in paragrafi separati: si esaminerà innanzitutto l'unità immobiliare sita in Vezza d'Alba, via Torino n. 18, per poi proseguire con l'analisi delle tre unità immobiliari ubicate in via Torino nn. 30/32.

RICERCA DOCUMENTALE PRESSO GLI UFFICI

L'accesso agli atti è stato richiesto dalla CTU al Comune di Vezza d'Alba in data 20/11/2024; tuttavia, le prime pratiche edilizie sono state trasmesse dal Comune solo in data 25/03/2025.

A tale primo invio hanno fatto seguito diverse richieste di integrazione, in quanto non tutta la documentazione è stata trasmessa in prima istanza.

L'ultimo invio documentale ,avente per oggetto l'immobile di via Torino 18 in seguito a richiesta di integrazioni è del 13/05/2025.

VERIFICA URBANISTICA VIA TORINO 18

Pratiche via Torino n.18 (Fg.3 part.40 Comune Vezza d'Alba)

- **Licenza edilizia n.39/1976 del 13.12.1976** per *"nuova costruzione di un nuovo fabbricato uso abitazione e capannone artigianale per deposito attrezzi"*.
- **Concessione edilizia n. 13/1987 del 13/06/1987** per *costruzione muro di cinta ai fabbricati di proprietà e sistemazione area circostante.*
- **Condono -Concessione edilizia in sanatoria n. 10 del 06/08/1990** per *ampliamento edificio civile abitazione e modifiche tramezzi interni.*

Condono edilizio legge 47 del 28.02.1985 – Concessione edilizia in sanatoria n.10 del 06/08/1990 prat. 0157625202 presentata in data 27.03.1986 per *"varianti in corso d'opera apportate al proprio fabbricato di civile abitazione costruito in frazione Barbore via Torino numero 18 foglio di mappa 3 mappale 40"*.

"Le varianti consistono nella diversa posizione dell'alloggio e dell'autorimessa al piano rialzato e terreno rispetto al progetto originale e la costruzione di un piano interrato adibito a cantine in magazzino non previsto dal progetto originale".

L'edificio risulta descritto nella descrizione allegata come "edificio con strutture in cemento armato normale a due piani fuori terra di civile abitazione con fondazioni con travi perimetrali continue, plinti centrali isolati e strutture portanti costituite da pilastri perimetrali e centrali, travi di coronamento e di spina. Gli orizzontamenti sono realizzati con solette del tipo misto gettato in opera, le solette delle scale in getto pieno".

- **SCA segnalazione certificata di agibilità del 27/03/2024 per via Torino 18 (Fg. 3 part.40 subalterni 10-11-12-13).**

La pratica è corredata del collaudo statico pratica 2993/1978 del 17/11/78 redatta dal collaudatore ing. C. XXXXXXXXX e delle dichiarazioni di conformità dell'impianto termico, elettrico ed idrosanitario e attestati di prestazione energetica.

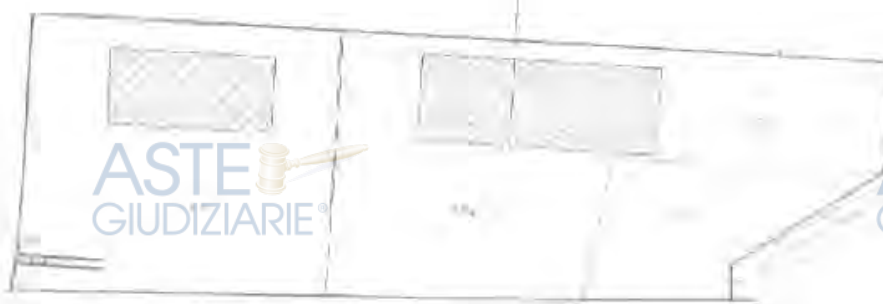


Foto 31: Estratto Concessione edilizia n. 13/1987 del 13/06/1987



Foto 32: Estratto Concessione edilizia n. 13/1987 del 13/06/1987

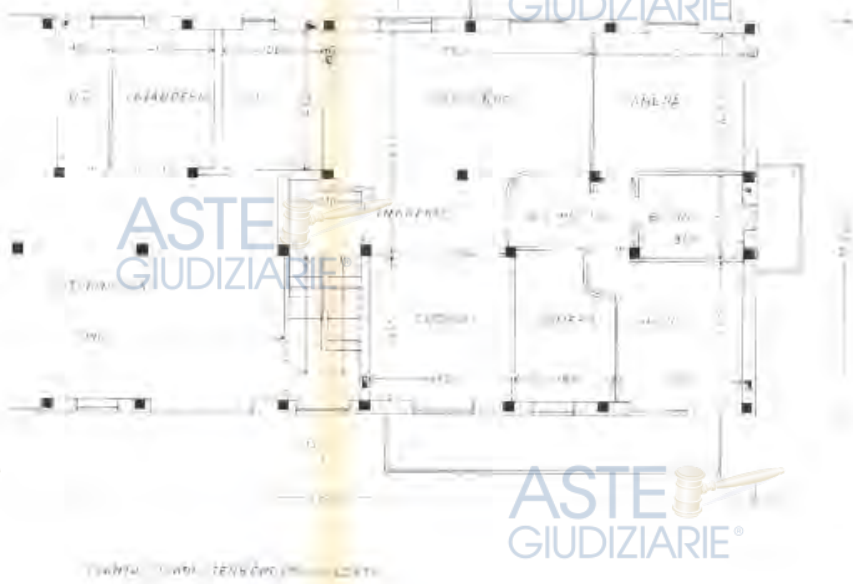


Foto 33: Estratto planimetria di Condono – Concessione edilizia in sanatoria n.10 del 06/08/1990 prat. 0157625202 (piano rialzato)



Foto 34: Estratto planimetria di Condono – Concessione edilizia in sanatoria n.10 del 06/08/1990 prat. 0157625202 (piano interrato)





Foto 35: Estratto planimetria di Condono – Concessione edilizia in sanatoria n. 10 del 06/08/1990 prat. 0157625202 (sezione)



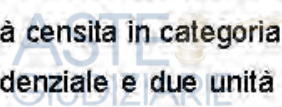
ANALISI DELLA CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI per FG 3 PART.40 SUB.10

A seguito dell'esame di tutti i precedenti edilizi disponibili, si può riferire quanto segue:



l'edificio, composto da tre unità abitative residenziali, parti comuni e aree esterne, risulta edificato nell'anno 1976, unitamente a un capannone artigianale, in forza della Licenza Edilizia n. 39/1976 del 13/12/1976, rilasciata per la "nuova costruzione di un fabbricato ad uso abitativo e di un capannone artigianale ad uso deposito attrezzi".

- Si rileva che il capannone citato nella L.E 39/1976, sito sulla distinta particella adiacente n. 58 del foglio 3, non è oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto è escluso dalla ricerca documentale.
- Il fabbricato nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, con relativo ente urbano foglio 3 particella 40, risulta attualmente composto da otto unità immobiliari: due beni comuni non censibili, una unità censita in categoria C/2 (magazzino/locale di deposito), tre unità a destinazione residenziale e due unità immobiliari censite come F/1 (in corso di costruzione), presumibilmente destinate a garage, di altra proprietà ed escluse dalla presente ricerca documentale.



Tali dati sono stati desunti dall'elenco dei subaltemi reperito dal sottoscritto CTU tramite consultazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio.

- Successivamente alla L.E 39/1976, è stata presentata una Concessione Edilizia n. 13/1987 del 13/06/1987, relativa alla "costruzione di un muro di cinta ai fabbricati di proprietà e sistemazione dell'area circostante".
- Il fabbricato è stato successivamente interessato da una pratica di condono edilizio, presentato in data 27/03/1986, conclusasi con il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n. 10 del 06/08/1990, riferita all'ampliamento dell'edificio residenziale e a modifiche dei tramezzi interni.
Tale concessione costituisce, ad oggi, l'ultimo titolo edilizio utile per il confronto con lo stato di fatto dell'unità oggetto della presente procedura, situata al piano rialzato, con cantina pertinenziale al piano interrato.
- Alla medesima Concessione in sanatoria è seguita la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) del 27/03/2024, corredata da collaudo statico, dichiarazioni di conformità degli impianti termico, elettrico e idrosanitario, nonché dai relativi Attestati di Prestazione Energetica (APE).

Dal confronto del rilievo eseguito dalla CTU e riportato all'Allegato A Elaborati Grafici con la situazione autorizzata dalla Concessione Edilizia in sanatoria n.10 del 06/08/1990 sono emerse le seguenti lievi difformità, che sono state verificate con il tecnico comunale:

- Muretto della doccia presente nel bagno dell'unità abitativa, che non è indicato nella Concessione Edilizia in sanatoria n.10 del 06/08/1990,
- Scala che scende dal balcone del bagno,
- Pilastro in sala triangolare, con vari rivestimenti in cartongesso,

Trattandosi di modifiche di modesta entità rispetto a quanto autorizzato, tali difformità risultano sanabili mediante **presentazione di una CILA** in sanatoria, come riferito dal tecnico geom. XXXXXXXXXX.

Si deve relazionare che per arrivare a questa conclusione **la verifica urbanistica riferita a questo fabbricato si è rivelata particolarmente complessa**, non solo per le modalità di reperimento dei precedenti edilizi – trasmessi alla scrivente CTU in più invii separati, come già relazionato, a causa

della mancata individuazione di alcuni atti da parte degli uffici – ma anche per la specificata e articolata storia autorizzativa del fabbricato.

È emerso infatti che l'edificio è stato realizzato nel 1976 sulla base della Licenza Edilizia n. 39/1976, la quale autorizzava la costruzione di un fabbricato ad uso abitativo e di un capannone artigianale da adibire a deposito attrezzi. In relazione a tale titolo abilitativo era stato sottoscritto un Atto di vincolo di terreni in data 04/01/1977 (Repertorio n. 17586, rogito del Notaio Dott. Vincenzo Toppino con studio in Alba), con il quale alcuni lotti venivano vincolati a favore dell'intervento edilizio, al fine di consentire il riconoscimento di una maggiore cubatura. Si specifica che tali terreni, un tempo vincolati, risultano attualmente esclusi dalla presente procedura esecutiva.

Il tecnico comunale Xxxxxxxxxx aveva inizialmente sostenuto che, nonostante la destinazione a "edificio civile" risultasse sia nella pratica di condono (Concessione Edilizia in sanatoria n. 10 del 06/08/1990) sia nella successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) del 27/03/2024, fosse comunque necessario corrispondere oneri concessori e contributi per il costo di costruzione non versati all'epoca.

A seguito di approfondimenti effettuati, è stato tuttavia accertato che il fabbricato è a tutti gli effetti di tipo civile, pur essendo stato edificato contestualmente al capannone artigianale (che oggi non è più di proprietà del debitore esecutato ed è estraneo, sia alla presente procedura, che alle ricerche urbanistiche svolte dalla CTU).

Il tecnico comunale ha confermato tale interpretazione rispondendo formalmente con PEC del 13/05/2025, in riscontro al quesito posto dalla CTU, inizialmente in forma orale e poi mediante successiva trasmissione documentale Pec.

Pertanto, gli oneri ipotizzati non risultano dovuti.

Resta tuttavia necessaria, come indicato dal Tecnico, la presentazione di una CILA in sanatoria per le lievi difformità rilevate nell'unità abitativa.

I costi relativi sono i seguenti:

- € 200 per diritti di segreteria comunale;
- € 1.000 per la sanzione amministrativa;
- circa € 1.500 per la parcella del tecnico incaricato.

Si rileva che gli importi indicati si riferiscono alla normativa attualmente in vigore ed ai diritti di segreteria attualmente applicati, i quali possono essere soggetti a modifiche e/o aumenti.

Il riferimento normativo attuale è la Legge 120/2020, di conversione del Decreto Legge 76/2020 (c.d. *Decreto Semplificazioni*), articolo 10, comma 2, lettera *a*, che ha modificato l'articolo 6-bis del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

Si precisa, infine, che l'**atto di vincolo** dei terreni sopra citato, di cui viene riportata la nota all'Allegato b), è tuttora formalmente vigente – come confermato dalla PEC del tecnico comunale – sebbene i lotti

oggetto di tale vincolo non rientrino nella proprietà del debitore esecutato e siano estranei alla procedura esecutiva in corso. Di conseguenza, non sono state effettuate ricerche ulteriori su tali particelle.

Si segnala inoltre che, a seguito di verifiche presso l'Archivio Notarile di Cuneo (competente per territorio) e presso l'Agenzia delle Entrate (CN), il suddetto atto non è risultato reperibile. Poiché neppure l'archivio comunale ne è in possesso, la scrivente CTU allega alla presente la relativa nota di trascrizione, contenente comunque tutte le informazioni essenziali circa il vincolo menzionato (Allegato B).

Per quanto riguarda l'agibilità, si evidenzia che per l'unità immobiliare è presente la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) datata 27/03/2024; pertanto, non sarà necessario presentare ulteriori istanze, trattandosi di variazioni lievi che non incidono sui requisiti igienico-sanitari o di sicurezza dell'immobile.

Si rileva, inoltre, che nella suddetta SCA sono presenti tutti i **certificati di conformità** degli impianti elettrico, termico e idrosanitario, datati 2024, nonché il certificato di **collaudo statico** delle opere in cemento armato, datato 09/12/1980.

Pur considerando che gli impianti, con il tempo, possono subire usura e necessitano comunque di una verifica da parte di una ditta specializzata, la presenza dei certificati di conformità attesta una buona esecuzione delle opere alla data del loro rilascio.

Precisazione su fabbricato e parti comuni

Per quanto conceme il fabbricato, **si precisa che la verifica urbanistica svolta dalla CTU – come da incarico ricevuto – è stata circoscritta esclusivamente all'unità immobiliare oggetto di procedura**. Pertanto, per completezza e correttezza di trattazione, **non si può escludere la presenza di eventuali difformità o discrepanze riferite ad altre porzioni del fabbricato (quali parti comuni, accessi, ecc.), che, non rientrando nell'ambito dei rilievi effettuati, non sono state oggetto di specifica indagine**.

VERIFICA URBANISTICA VIA TORINO 30/32

Si riassumono a seguire tutte le pratiche reperite aventi per oggetto le unità immobiliari di via Torino 30/32

Pratiche via Torino n.30/32 (NCEU fg.3 part.298 Comune Vezza d'Alba)

- **Licenza costruzione n. 3 dell'08/02/1966**, per *"costruzione di nuovo fabbricato ad uso abitazione civile"*.
- **Certificato di abitabilità datato 2 gennaio 1968** e richiesto in data 12 gennaio 1967 riferito alla Licenza di Costruzione 3 e 23 del 08/02/1966 e 22/12/1967.
- **Certificato di abitabilità datato 6 agosto 1968** e richiesto in data 15 luglio 1968 riferito alla Licenza di Costruzione 3 del 08/02/1966.
- **Licenza costruzione n. 23 del 22/12/1967**, per *"costruire locali uso cantina e cucina"*
- **Autorizzazione prof. 1100/1976 del 13/07/1976** per *"costruzione di un locale adiacente all'ex cucina del ristorante da adibire ad installazione di una caldaia a vapore."*
- **Dia 2356/1999 del 31/05/1999** per *"formazione di tramezzi interni atti a dividere l'attuale locale in due locali separati, con destinazione d'uso di un locale adibito a pasticceria con laboratorio, magazzino e servizi igienici sul retro e di un altro locale adibito ad ufficio"*.
- **Dia 60/2002 protocollo 3535 del 03/07/2002** per *"formazione di una nuova apertura sul prospetto nord del fabbricato..."*
- **SCIA 7/2016 protocollo 807 del 24/02/2016** per *"cambio di destinazione d'uso da ufficio a negozio con demolizione di un tramezzo in cartongesso ed adeguamento impianto elettrico"*
Per U.I.U. foglio 3 part. 298 sub. 10 (ad oggi il subalterno 10 si chiama subalterno 17 ed è oggetto di procedura).

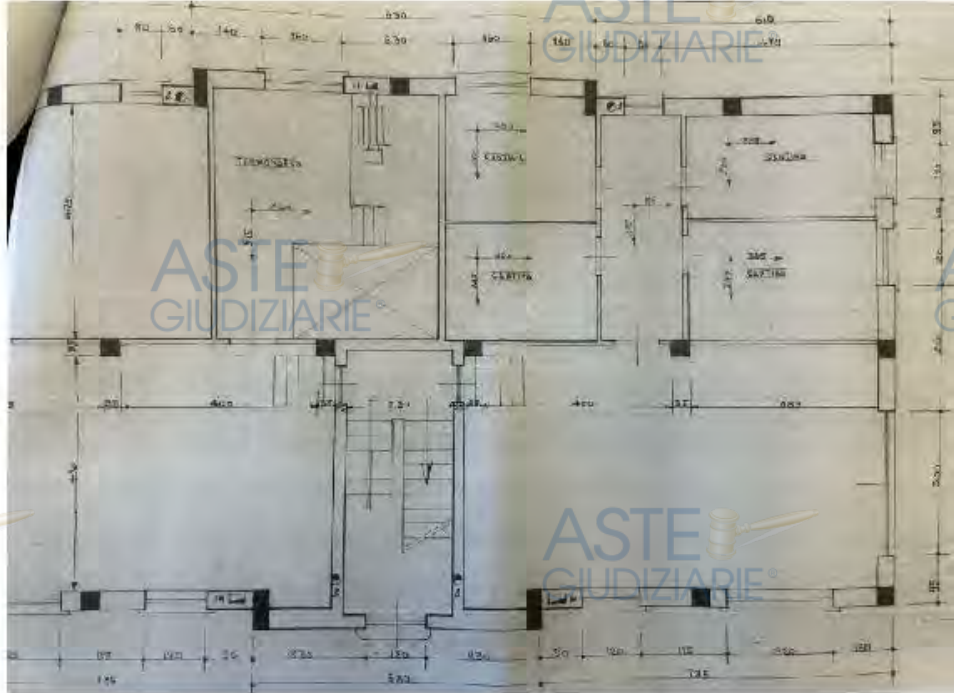


Foto 36: Estratto Licenza costruzione n. 3 dell'08/02/1966 piano terra



Foto 37: Estratto Licenza costruzione n. 23 del 22/12/1967, per "costruire locali uso cantina e cucina"



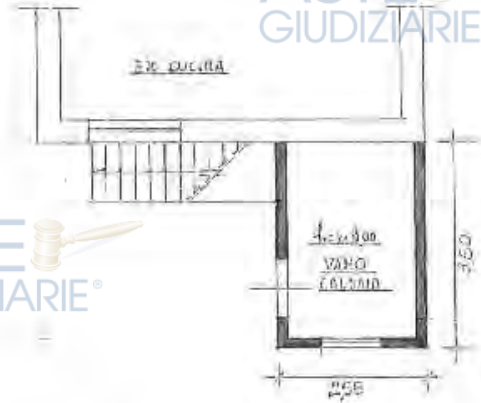


Foto 38: Estratto Autorizzazione prof. 1100 del 13/07/1976 per "costruzione di un locale adiacente all'ex cucina del ristorante da adibire ad installazione di una caldaia a vapore"

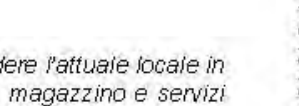
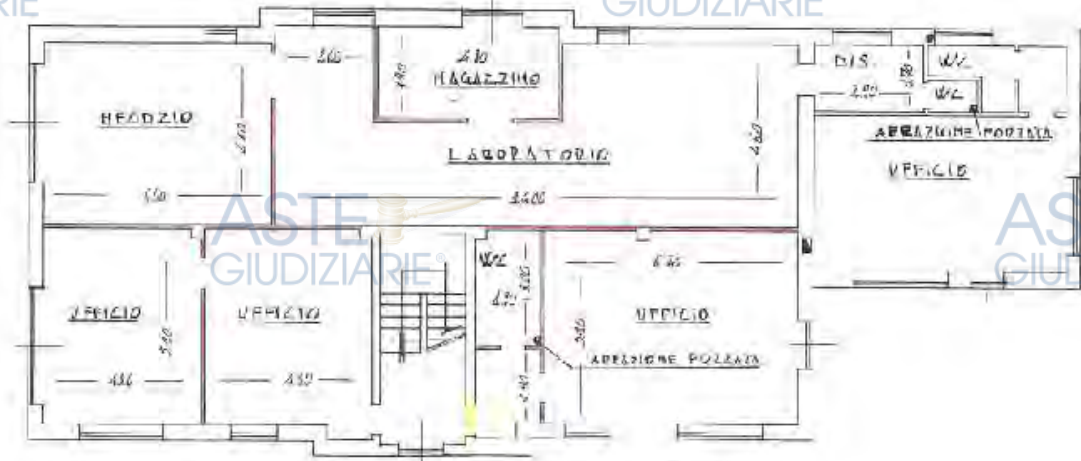


Foto 39: Estratto Dia 2356/1999 del 31/05/1999 per "formazione di tramezzi interni atti a dividere l'attuale locale in due locali separati, con destinazione d'uso di un locale adibito a pasticceria con laboratorio, magazzino e servizi igienici sul retro e di un altro locale adibito ad ufficio".

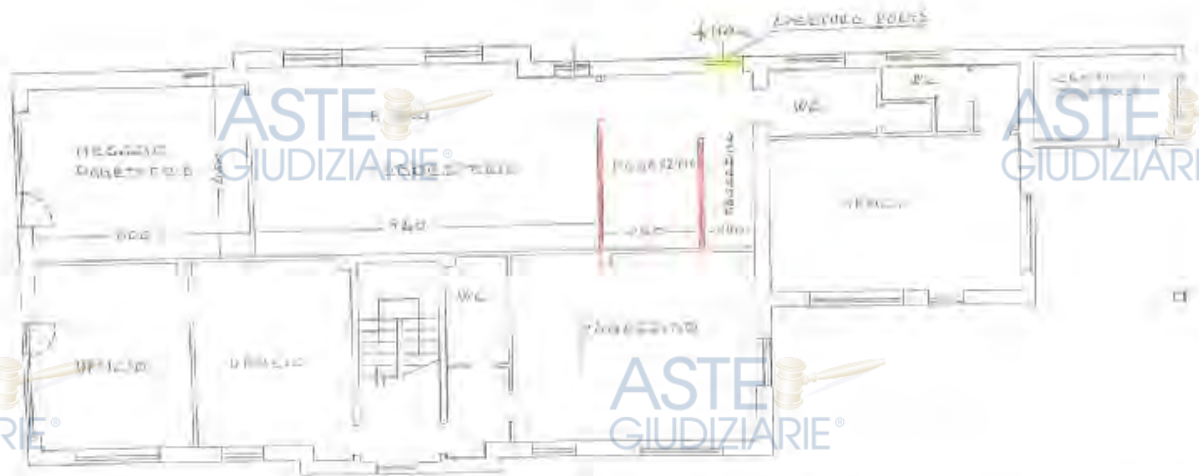
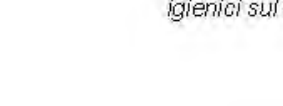


Foto 40: Estratto DIA 60/2002 Prot. 3535 del 03/07/2002 per "formazione di una nuova apertura sul prospetto nord del fabbricato"





Foto 41: Estratto SCIA 7/2016 per "cambio di destinazione d'uso da ufficio a negozio con demolizione di un tramezzo in cartongesso" su UIU Fg.3 part. 298 sub.17

PREMESSA

Considerata l'evoluzione urbanistica del fabbricato, con particolare riferimento alle pratiche edilizie afferenti al piano terra – oggetto di attento esame – si evidenzia che l'edificio è stato realizzato nel 1966 in virtù della Licenza di Costruzione n. 3, rilasciata in data 08/02/1966.

Successivamente sono state presentate numerose istanze autorizzative – puntualmente elencate a pagina 79 – che hanno determinato, oltre a dei cambi di destinazione d'uso, l'ampliamento del piano terra sul lato est.

In particolare, con la licenza edilizia n. 23 del 22/12/1967, sono stati realizzati nuovi locali ad uso cantina e cucina, ubicati sul lato est del fabbricato, nella porzione ad un solo piano fuori terra. Successivamente, con l'autorizzazione n.1100 del 13/07/1976, è stato autorizzato e realizzato un locale da adibire a centrale termica.

I locali così edificati, unitamente alle superfici già edificate con l'originaria L.E 3/1966 sono stati successivamente trasformati, con D.I.A. n. 2356/1999 del 31/05/1999, in due unità a destinazione commerciale e un locale ad uso ufficio con annesso bagno, nella porzione sul lato est.

Nel 2002, con D.I.A. n. 60/2002, è stata inoltre presentata richiesta per l'apertura di una porta-finestra sul retro di uno dei locali commerciali.

Infine, nel 2016, con SCIA 7/2016 è stato richiesto il cambio di destinazione d'uso dell'unità identificata al subalterno 17 del foglio 3, particella 298, da ufficio a negozio, con contestuale demolizione di una tramezza interna.

Le pratiche edilizie sopra descritte hanno definito l'attuale configurazione del piano terra, oggi articolato in due unità a destinazione commerciale, collocate nella porzione dell'edificio a tre piani fuori terra, e in una unità a destinazione ufficio, situata nella porzione retrostante dell'immobile, sviluppata su un solo livello e adiacente alla centrale termica.

Alla luce di quanto sopra, la planimetria da assumere come riferimento per la verifica della legittimità dello stato attuale riscontrato in sede di sopralluogo della CTU è quella allegata alla SCIA n. 7/2016, riportata in estratto nella foto (41), ultima pratica edilizia presentata che rappresenta integralmente la configurazione del piano terra, nel quale si collocano le tre unità oggetto di procedura.

In merito all'agibilità, si riferisce che il Comune di Vezza d'Alba ha fornito i seguenti Certificati di Abitabilità:

- Certificato datato 2 gennaio 1968, richiesto in data 12 gennaio 1967, relativo alle Licenze di Costruzione n. 3 del 08/02/1966 e n. 23 del 22/12/1967.

Tale certificato fa riferimento esclusivamente al piano terra del fabbricato.

- Certificato datato 6 agosto 1968, richiesto in data 15 luglio 1968, relativo alla Licenza di Costruzione n. 3 del 08/02/1966.

Questo documento attesta l'abitabilità dell'intero fabbricato di civile abitazione, articolato in 10 vani abitabili al piano primo e 10 vani al piano secondo, per un totale complessivo di 22 vani, comprensivi anche di quelli ubicati al piano terra, già menzionati nel certificato del 2 gennaio 1968.

Non risultano altri certificati di agibilità successivi, dalla ricerca d'archivio effettuata dagli Uffici.

DIFFICOLTA' NEL REPERIMENTO DEI PRECEDENTI EDILIZI E LACUNE NELLA DOCUMENTAZIONE

In riferimento alla verifica urbanistica, si evidenzia – come già segnalato per l'unità immobiliare sita in via Torino 18 – che l'attività istruttoria è risultata particolarmente complessa, anche a causa dell'incompletezza e delle lacune riscontrate nella documentazione trasmessa dal Comune.

In seguito alla richiesta di accesso agli atti presentata in data 25/11/2024, la prima documentazione è pervenuta soltanto in data 25/03/2025 e, in tale occasione, non includeva tutti i precedenti edilizi. Tale circostanza, se non corretta mediante un controllo incrociato da parte della CTU con le informazioni fornite dal debitore esecutato, avrebbe potuto determinare un'elaborazione peritale contenente evidenti inesattezze. Solo successivamente, e a seguito di specifica richiesta basata sulle pratiche edilizie indicate dal debitore stesso, è stato inviato ulteriore materiale che, tuttavia, è risultato ancora incompleto, sia per l'asserza di alcuni elaborati, sia per l'imprecisione di alcuni riferimenti.

Alla luce di quanto sopra, la verifica urbanistica è stata effettuata nei limiti della documentazione disponibile, con le seguenti osservazioni principali:

- **Inadeguatezza delle tavole progettuali:** alcuni degli elaborati forniti, relativi alle pratiche all'epoca autorizzate, risultano privi di diverse quotature in più punti, rendendo impossibile un

confronto accurato tra lo stato di fatto rilevato digitalmente e quanto formalmente assentito.

- **Ambito del rilievo:** la CTU ha potuto eseguire rilievi esclusivamente al piano terra dell'edificio, in quanto i piani superiori erano esclusi dall'incarico e non autorizzati né al sopralluogo, né all'accesso documentale. L'analisi contenuta nella presente relazione è pertanto limitata alle unità immobiliari oggetto di procedura site al piano terra, senza possibilità di escludere eventuali difformità presenti nel resto del fabbricato, potenzialmente riconducibili ad elementi comuni o strutturali generali (ad es. altezze, allineamenti, distanze dai confini);
- **Mancata conferma di mutamenti di destinazione d'uso:** il Comune non ha fornito precisi riscontri circa il mutamento di destinazione d'uso delle porzioni del piano terra, inizialmente indicate nelle planimetrie della pratica L.E. 3/1966 in parte come cantine e successivamente trasformate e rappresentate poi in pianta nella pratica successiva (licenza edilizia n. 23 del 22/12/1967) come ristorante ed in merito all'eventuale corresponsione di oneri di urbanizzazione e costi di costruzione per questa variazione di destinazione. Dette unità sono poi state ulteriormente trasformate – tramite DIA n. 2356/1999 del 31/05/1999 e pratiche successive– in due esercizi commerciali con ufficio annesso, che costituiscono l'oggetto della presente procedura esecutiva.

In merito a tali criticità, il tecnico comunale ha indicato come riferimento grafico da considerarsi con certezza come effettivamente "autorizzato" l'elaborato allegato alla SCIA n. 7/2016, ritenendo che in sede istruttoria fossero state valutate eventuali irregolarità pregresse e che, pertanto, tale configurazione dovesse intendersi regolarmente assentita.

Tuttavia, la scrivente CTU, sulla base della propria esperienza professionale, non può escludere che una diversa interpretazione da parte dell'Amministrazione comunale possa eventualmente condurre, in caso di diversa interpretazione, alla richiesta di corrispettivi economici integrativi (oneri e costo) ad oggi non quantificabili per le suddette motivazioni, anche in ragione delle carenze documentali degli uffici.

Si segnala infatti che la planimetria allegata alla SCIA 7/2016 rappresenta l'intero piano terra come situazione "rilevata", ma l'intervento oggetto della pratica riguarda unicamente le tramezzature tra le due attività commerciali.

Per quanto attiene alla stima delle spese, nella presente trattazione si riportano quindi i costi indicati dal tecnico comunale in sede di colloquio, fermo restando che non si esclude una possibile diversa interpretazione da parte dell'Ente per le motivazioni sopra descritte.

Le criticità sopra descritte sono comuni alle tre unità immobiliari ubicate nel fabbricato di via Torino 30/32, in quanto derivano da una medesima e complessa originaria evoluzione urbanistica.

Per ragioni di sintesi, non verranno ripetute nel dettaglio per ciascuna unità.

Pertanto, si procede di seguito alla trattazione specifica delle tre unità immobiliari oggetto della presente procedura, ubicate all'interno del medesimo fabbricato, distinguendole in paragrafi separati, in considerazione della diversa storia edilizia e autorizzativa che le caratterizza:

- Foglio 3, particella 298, subalterno 7
- Foglio 3, particella 298, subalterno 9
- Foglio 3, particella 298, subalterno 17

ANALISI DELLA CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI per FG.3 PART.298 SUB.7 (A/10)

Per quanto concerne la verifica urbanistica dell'unità immobiliare identificata al foglio 3, particella 298, subalterno 7, si evidenzia che la situazione di stato autorizzato – con la quale effettuare la verifica di conformità del rilievo eseguito - corrisponde alla D.I.A. n. 2356/1999 del 31/05/1999, presentata per la *“formazione di tramezzi interni atti a dividere l'attuale locale in due locali separati, con destinazione d'uso di un locale adibito a pasticceria con laboratorio, magazzino e servizi igienici sul retro e di un altro locale adibito ad ufficio”*.

A tale autorizzazione si aggiunge la costruzione, avvenuta nel 1976, della centrale termica, regolarmente assentita con autorizzazione prot. n.1100 del 13/07/1976, relativa alla *“costruzione di un locale adiacente all'ex cucina del ristorante da adibire ad installazione di una caldaia a vapore”*.

Si precisa che, per un errore materiale del tecnico redattore, la centrale termica autorizzata nel 1976 con Autorizzazione 1100 del 13/07/1976) non era stata riportata nella successiva planimetria allegata alla pratica D.I.A. del 1999 (DIA 2356/1999).

Si rileva inoltre che l'Autorizzazione 1100 del 13/07/1976 riporta unicamente uno stralcio di planimetria e che non esiste nessun prospetto per meglio comprendere l'esterno.

Rispetto allo stato complessivamente autorizzato con i due precedenti edilizi citati, risultano quindi le seguenti difformità, rispetto al rilievo dello stato di fatto riportato all'Allegato A Elaborati grafici:

- le dimensioni del locale tecnico risultano leggermente maggiori rispetto a quanto rappresentato: la lunghezza esterna del locale misura 3,90 metri anziché 3,50 metri come indicato nella planimetria allegata alla D.I.A. n. 2356/1999;
- anche la lunghezza dell'ampliamento realizzato con Licenza edilizia 23/1967 risulta di pochi centimetri più lunga di quanto indicato nella planimetria autorizzata (7,10 metri), tale piccola differenza risulta comunque contenuta nelle tolleranze esecutive , secondo quanto riferito dal

Tecnico ed è evidente che nessuna modifica è stata effettuata dalla sua costruzione.

- risulta presente un piccolo tratto di muro ai lati della porta di ingresso del locale tecnico che nella Autorizzazione Edilizia protocollò n. 1100 del 13/07/1976 non è rappresentato.
- l'unità immobiliare risulta sostanzialmente corrispondente nella distribuzione interna, fatta eccezione per una lieve imprecisione nella rappresentazione del vano wc e per un ampliamento della muratura sul lato sud-ovest del vano ufficio, dove è presente un ispessimento della muratura dovuto presumibilmente ad una canna fumaria, che nella D.I.A. n. 2356/1999 del 31/05/1999 non è indicata ma era indicata nella precedente Licenza edilizia 23/1967.

Trattasi pertanto di evidente errore materiale del tecnico, perché tale ispessimento era chiaramente presente nell'elaborato precedente.

- Per quanto concerne le altezze interne nella D.I.A. n. 2356/1999 del 31/05/1999 non sono riportate e pertanto non si possono fare confronti. Invece nella autorizzazione prot. n.1100 del 13/07/1976 l'altezza del vano caldaia è indicata come pari a 3 metri, mentre essa è inferiore e pari a 2,57 metri.

A seguito di interlocuzione con il tecnico comunale, geom. XXXXXXXXXXX, è stato possibile verificare quanto segue:

- Relativamente alla centrale termica, la quale risulta in lunghezza maggiore rispetto a quanto indicato nei disegni di progetto, si formalizzano le misure attuali. È infatti evidente che nessuna modifica è stata apportata dalla data di realizzazione (autorizzazione edilizia prot. n. 1100 del 13/07/1976), e che si tratta di un vano tecnico, il quale non incide su volumetria o superficie coperta. Rientra nella stessa casistica, secondo quanto riferito dal tecnico, anche il tratto di muro costruito accanto alla porta di ingresso della centrale termica.
- Le lievi differenze dimensionali riscontrate e descritte nell'elenco sono attribuibili a una struttura mai modificata nel tempo, come risulta evidente dal sopralluogo e dalla verifica diretta sul posto.
- L'ispessimento del muro nell'angolo sud-ovest dell'ufficio, che ospita presumibilmente delle canne fumarie, risulta già rappresentato nella precedente licenza edilizia n. 23/1967, per cui può essere considerato chiaramente un errore materiale del tecnico redattore nella redazione grafica dell'elaborato successivo.
- Si rileva inoltre che gli elaborati allegati alla DIA n. 2356/1999 e all'autorizzazione edilizia n. 1100/1976 sono stati redatti a mano dal tecnico e presentano evidenti imprecisioni, dovute al fatto che in diversi punti le quote scritte non corrispondono alle misure effettivamente riportate graficamente.

Tali discrepanze sono riconducibili alla scarsa precisione dei rilievi manuali dell'epoca, rispetto a quelli strumentali attuali.

- La scrivente CTU, nel ricalcare gli elaborati per effettuare i confronti, ha verificato infatti che le quote scritte a mano non coincidono sempre con le misure effettive presenti sulla carta. Questa discrepanza è verosimilmente imputabile anche alla perdita di precisione dovuta alla copiatura manuale dei disegni, che può aver introdotto lievi deformazioni e pertanto d'Italia approssimazione si deve tener conto nella valutazione di conformità.

Stante quanto precede, il tecnico riferisce che sarà necessario procedere per la regolarizzazione delle lievi difformità riscontrate da parte del futuro aggiudicatario alla presentazione di una CILA in sanatoria, nella quale si procederà alla presentazione del corretto rilievo dell'unità immobiliare.

Per quanto concerne i costi relativi alla presentazione della CILA in sanatoria presso il Comune di Vezza d'Alba, si segnala che saranno da corrispondere € 200 a titolo di diritti di segreteria e € 1.000 quale sanzione amministrativa. A tali importi si aggiunge la parcella del professionista incaricato della predisposizione e presentazione dell'istanza.

Tali importi, relativi ai diritti di segreteria e alle sanzioni, sono riferiti alla normativa attualmente in vigore, ma potranno subire variazioni e/o aumenti in funzione di eventuali modifiche legislative o di successive disposizioni adottate dagli uffici comunali.

Si rileva, inoltre, che la scrivente CTU deve segnalare come, dagli atti esaminati, non risultino reperite e fornite le eventuali reversali attestanti il pagamento degli oneri di urbanizzazione/costo costruzione relativi al cambio di destinazione d'uso da "locali cantinati", indicati al piano terra nella prima licenza edilizia n. 3/1966, a "ristorante/bar" come da licenza edilizia n. 23/1967; nonché al successivo cambio di destinazione d'uso da "cucina ristorante" (licenza edilizia n. 23/1967) a "ufficio", come da pratica DIA n. 2356/1999.

In merito a tali trasformazioni, il tecnico XXXXXXXXXXXX riferisce che si tratta di autorizzazioni superate da successive pratiche edilizie, regolarmente presentate.

Di conseguenza, secondo quanto dallo stesso dichiarato, gli Uffici competenti avrebbero preso atto delle pregresse lacune o inesattezze, richiedendone eventuale sanatoria, e pertanto non sarebbero più dovuti ulteriori oneri urbanistici.

Sebbene l'attuale tecnico comunale abbia confermato che le pratiche risultano regolarmente concluse e positivamente autorizzate, non si può tuttavia a rigore escludere, per esperienza professionale, che un'eventuale diversa interpretazione normativa da parte di altro tecnico possa portare alla richiesta di corresponsione di oneri non attualmente quantificabili, alla luce delle considerazioni sopra esposte.

Per quanto riguarda l'agibilità, si rileva che per questo piano dell'edificio risulta presente il certificato di agibilità datato 2 gennaio 1968, richiesto in data 12 gennaio 1967, relativo alle licenze edilizie n. 3/1966 e n. 23/1967.

Tale certificato riguarda l'intero piano terra, ad eccezione della centrale termica, realizzata successivamente con autorizzazione edilizia n. 1100/1976.

Si evidenzia tuttavia che, all'epoca del rilascio del certificato, il locale oggi oggetto di verifica era destinato a "salone ristorante", con relativo "bar con bancone".

Alla luce del mutamento di destinazione d'uso a negozio con relativo retro e delle modifiche impiantistiche intervenute nel tempo, il tecnico comunale ha riferito che sarà necessario presentare una nuova SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) per i locali nella loro attuale configurazione e destinazione d'uso.

La presentazione della SCA dovrà essere corredata dalla documentazione prevista dalla normativa vigente, tra cui:

- certificazione di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.);
- attestazione di prestazione energetica (APE);
- relazione tecnica asseverata da tecnico abilitato;
- collaudi e certificazioni di sicurezza;
- dichiarazione di assenza di barriere architettoniche, ove necessario;
- planimetria aggiornata;
- eventuali titoli abilitativi pregressi.

Tale procedura comporterà, evidentemente, l'eventuale messa a norma degli impianti esistenti, i quali potrebbero risultare attualmente non conformi e per i quali non è stata fornita alcuna certificazione di conformità.

Sarà inoltre necessario procedere al ripristino dell'impianto di riscaldamento mediante l'installazione di una nuova caldaia, come già evidenziato nel Quesito 3, al quale si rimanda integralmente.

Per questa unità immobiliare, per quanto concerne i costi relativi alla presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), si segnala che, allo stato attuale, è previsto il versamento di € 100 a titolo di diritti di segreteria al Comune, secondo le tariffe vigenti, le quali potranno tuttavia subire variazioni e/o aumenti in funzione di successivi aggiornamenti normativi.

A tale importo devono essere aggiunti: la parcella del professionista incaricato della predisposizione e trasmissione della pratica; i costi relativi ai collaudi e alle certificazioni di conformità; nonché gli eventuali oneri per eventuali interventi di messa a norma o ripristino degli impianti esistenti.

Tali costi, al momento, non sono ad oggi quantificabili con precisione, in quanto dipendono non solo dalle parcelle professionali (soggette a libero mercato), ma anche dall'entità e dalla natura delle eventuali opere tecniche necessarie.

ANALISI DELLA CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI per FG.3 PART.298 SUB.9

Si relaziona che l'ultimo titolo edilizio avente per oggetto l'unità immobiliare è rappresentato dalla D.I.A. n. 60/2002 per "formazione di una nuova apertura sul prospetto nord del fabbricato".

Pertanto, le verifiche di rispondenza con lo stato di fatto sono state effettuate, per questa specifica unità immobiliare, confrontando la situazione attuale rilevata sul posto dalla CTU con la planimetria riportata nella Foto 40) a pagina 81 della perizia di stima, che peraltro viene poi confermata dalla successiva SCIA 7/2016, che ne riporta un identico rilievo.

Dal confronto tra il rilievo di stato di fatto eseguito dalla CTU e riportato all'Allegato A Elaborati grafici sono emerse le seguenti differenze/diffomità:

- Si rilevano alcune lievi discrepanze, riconducibili a imprecisioni nelle altezze interne (che in realtà sono pari a 3.95 metri mentre venivano indicate a 4 metri) , configurabili come errori materiali del tecnico redattore dell'epoca, considerato che l'altezza dei solai interpiano non risulta essere stata modificata rispetto alla costruzione originaria del fabbricato, o all'apposizione di pavimentazione su quella esistente,
- La tramezza esistente fra il negozio ed il laboratorio non è in realtà in corrispondenza dello spigolo ma spostata di circa 40 cm, rispetto all'attuale collocazione,
- Presenza di una nicchia nel muro sul lato est dell'unità immobiliare.
- Si rileva, sul lato nord, la presenza di un manufatto ad uso ripostiglio, realizzato con lastre in materiale plastico e copertura dello stesso tipo, che dovrà essere rimosso.

Stante quanto sopra esposto, il tecnico comunale, geom. XXXXXXXXXXX, ha riferito che, per la regolarizzazione delle lievi diffomità riscontrate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare una CILA in sanatoria, comprensiva del rilievo aggiornato e conforme dello stato attuale dell'unità immobiliare. Per tale adempimento, sono attualmente previsti 200 euro per diritti di segreteria da corrispondere al Comune e una sanzione amministrativa pari a 1.000 euro, oltre alla parcella del professionista incaricato.

Questi importi si riferiscono alla normativa vigente alla data odierna, ma potranno subire variazioni in base ad aggiornamenti normativi o a successive disposizioni da parte degli uffici competenti.

La scrivente CTU segnala inoltre che, dagli atti esaminati, come per la precedente unità immobiliare, non risultano reperite né fornite le eventuali reversali comprovanti l'avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione e/o del costo di costruzione relativi al cambio di destinazione d'uso da "locali cantinati" (indicati al piano terra nella licenza edilizia n. 3/1966) a "ristorante/bar" (licenza edilizia n. 23/1967), che poi sono state trasformate ulteriormente tramite DIA 2356/1999 e succ., in due esercizi commerciali con ufficio annesso, che costituiscono l'oggetto della presente procedura.

In merito a tali trasformazioni, il tecnico comunale ha dichiarato che si tratta di autorizzazioni superate da pratiche edilizie successive, regolarmente presentate.

Secondo quanto riferito, gli uffici competenti avrebbero già preso atto delle lacune o inesattezze pregresse, richiedendo ove necessario la sanatoria, e pertanto non risulterebbero più dovuti ulteriori oneri urbanistici.

Tuttavia, sebbene le pratiche risultino concluse e positivamente autorizzate, non si può a rigore escludere del tutto, per esperienza professionale, che un'eventuale diversa interpretazione normativa, da parte di altro tecnico o ente, possa comportare la richiesta di ulteriori oneri, al momento non quantificabili, alla luce delle considerazioni sovra esposte.

Con riferimento all'agibilità, si rileva che per il piano oggetto di analisi risulta presente un certificato di agibilità datato 2 gennaio 1968, richiesto in data 12 gennaio 1967 e relativo alle licenze edilizie n. 3/1966 e n. 23/1967.

Tale certificato riguarda l'intero piano terra, ad eccezione della centrale termica, realizzata successivamente con autorizzazione edilizia n. 1100/1976. All'epoca del rilascio, il locale oggetto della presente verifica era destinato a "salone ristorante" con relativo "bar con bancone".

Alla luce del mutamento di destinazione d'uso a negozio-panetteria, con retro laboratorio e delle modifiche impiantistiche intervenute nel tempo, il tecnico comunale ha confermato la necessità di presentare una nuova SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), riferita all'attuale configurazione e destinazione dei locali.

La presentazione della SCA richiederà la predisposizione della documentazione prevista dalla normativa vigente, tra cui le certificazioni di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.), l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), una relazione tecnica asseverata da un professionista abilitato, i collaudi e le certificazioni di sicurezza, nonché eventuali titoli edilizi pregressi e la planimetria aggiornata.

Ove necessario, sarà inoltre richiesta la dichiarazione di assenza di barriere architettoniche.

L'istruttoria per la SCA segnalazione certificata di agibilità comporterà, evidentemente, anche l'eventuale messa a norma degli impianti esistenti, nel caso in cui non siano conformi alla normativa vigente, poiché ad oggi non è stata fornita alcuna certificazione.

Sarà inoltre necessario verificare la situazione della caldaia di riscaldamento che attualmente è collocata nella centrale termica dell'unità immobiliare adiacente, con la possibilità di dover procedere ad una sua ricollocazione in uno spazio di proprietà da definirsi, in quanto ad oggi non è stato ritrovato nessun documento che ne autorizzi la collocazione nell'attuale posizione, come già evidenziato nel Quesito 3, al quale si rimanda integralmente.

Per quanto concerne i costi della SCA, è previsto un versamento di 100 euro per diritti di segreteria, secondo le tariffe attualmente in vigore, soggette a possibili variazioni. A questo importo si aggiungono la parcella del professionista incaricato della presentazione della pratica e gli eventuali costi connessi ai collaudi, alle certificazioni e agli interventi tecnici di adeguamento e ripristino, i quali, al momento, non sono ad oggi quantificabili con precisione, in quanto dipendono dalla complessità delle opere e dalle tariffe applicate sul libero mercato.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ANALISI DELLA CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI per FG.3 PART.298 SUB.17

Per quanto concerne la verifica urbanistica dell'unità immobiliare identificata al foglio 3, particella 298, subalterno 17, si precisa che l'ultimo titolo edilizio autorizzato di riferimento, con il quale eseguire i confronti per questa unità è costituito dalla SCIA n. 7 del 2016, relativa a "*cambio di destinazione d'uso da ufficio a negozio con demolizione di un tramezzo in cartongesso*".

Dal confronto tra la planimetria allegata alla suddetta pratica edilizia e il rilievo dello stato di fatto eseguito dalla scrivente, riportato all'Allegato A Elaborati Grafici, è emerso quanto segue:

- La configurazione planimetrica attuale risulta sostanzialmente conforme a quanto autorizzato;
- Le lievi variazioni riscontrate nelle misure interne riconducibili alle tolleranze esecutive ammesse ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001,
- L'altezza interna rilevata in loco corrisponde a quanto indicato nel progetto assentito (SCIA 7/2016).

Stante quanto sopra, il tecnico comunale geom. XXXXXXXXXXXX riferisce che, ai fini della regolarizzazione delle lievi difformità riscontrate, sarà comunque necessario che il futuro aggiudicatario proceda con la

ASTE
GIUDIZIARIE

presentazione di una CILA in sanatoria, completa di rilievo aggiornato e conforme dell'unità immobiliare.

Per la presentazione della suddetta pratica, sono attualmente previsti:

- € 200 per diritti di segreteria;
- € 1.000 a titolo di sanzione amministrativa;
- oltre alla parcella del professionista incaricato.

Tali importi sono riferiti alla normativa e alle tariffe comunali attualmente in vigore, ma potranno subire variazioni o aggiornamenti in funzione di eventuali modifiche normative o disposizioni future da parte degli uffici comunali.

Si rileva, inoltre, che la scrivente CTU deve segnalare, come già evidenziato con riferimento all'unità immobiliare descritta nel paragrafo precedente, che dagli atti esaminati non risultano reperite né fornite le reversali attestanti l'avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione e/o costo di costruzione relativi al cambio di destinazione d'uso da "locali cantinati" (indicati al piano terra nella licenza edilizia n. 3/1966) a "ristorante/bar" come da licenza edilizia n. 23/1967, che sono poi stati trasformati ulteriormente, con Dia 2536/1999 e succ., in due esercizi commerciali con ufficio annesso che costituiscono l'oggetto della presente procedura.

In merito a tali trasformazioni, come già riferito per l'adiacente unità immobiliare, il tecnico XXXXXXXXXX ha riferito che si tratta di autorizzazioni superate da successive pratiche edilizie, regolarmente presentate. Secondo quanto dichiarato, gli uffici comunali competenti avrebbero preso atto delle precedenti lacune o inesattezze, eventualmente richiedendone la sanatoria, e pertanto non sarebbero attualmente dovuti ulteriori oneri urbanistici.

Tuttavia, pur essendo stato confermato dall'attuale tecnico comunale che le pratiche risultano regolarmente concluse e positivamente autorizzate, non si può a rigore escludere — per esperienza professionale — che un'eventuale diversa interpretazione normativa da parte di altro tecnico possa comportare la richiesta di corresponsione di oneri al momento non quantificabili, alla luce delle considerazioni sopra esposte.

Per quanto riguarda l'agibilità, si rileva che per il piano oggetto di verifica risulta presente certificato di agibilità datato 2 gennaio 1968, richiesto il 12 gennaio 1967, relativo alle licenze edilizie n. 3/1966 e n. 23/1967.

Tale certificato riguarda l'intero piano terra, ad eccezione della centrale termica, realizzata successivamente con autorizzazione edilizia n. 1100/1976.

Si evidenzia, tuttavia, che al momento del rilascio del certificato, il locale attualmente oggetto di analisi risultava destinato a "cucina di ristorante", con annesso ripostiglio, locale lavabo e servizi igienici posti sul retro.

Alla luce del mutamento della destinazione d'uso a "ufficio" rispetto alla precedente destinazione che aveva ottenuto l'agibilità, e delle modifiche impiantistiche nel tempo, il tecnico comunale ha comunicato la necessità di presentare una nuova SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) per i locali nella loro attuale configurazione e destinazione d'uso.

La SCA dovrà essere corredata dalla documentazione prevista dalla normativa vigente, tra cui:

- certificazione di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.);
- attestazione di prestazione energetica (APE);
- relazione tecnica asseverata da professionista abilitato;
- collaudi e certificazioni di sicurezza;
- dichiarazione di assenza di barriere architettoniche, ove richiesto;
- planimetria aggiornata;
- eventuali titoli abilitativi pregressi.

Tale procedura comporterà, evidentemente, l'eventuale messa a norma degli impianti, i quali potrebbero risultare attualmente non conformi, e per i quali non è stata fornita alcuna certificazione. Sarà inoltre necessario procedere al ripristino dell'impianto di riscaldamento, mediante l'installazione di una nuova caldaia, come già evidenziato nel Quesito 3, al quale si rimanda integralmente.

Per quanto concerne i costi relativi alla presentazione della SCA, sono attualmente previsti:

- € 100 per diritti di segreteria da versare al Comune;
- oltre alla parcella del professionista incaricato della predisposizione e trasmissione della pratica;
- e ai costi per collaudi, certificazioni e interventi di adeguamento impiantistico.

Tali costi, la cui incidenza deve essere tenuta in considerazione, non sono attualmente quantificabili con precisione, in quanto variabili in funzione sia delle parcelle professionali, soggette a libera determinazione di mercato, sia della natura e dell'entità degli eventuali interventi tecnici necessari per la messa a norma od adeguamento degli impianti.

RISPOSTA AL 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; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale";



I beni oggetto della presente procedura sono i seguenti:

- N.C.E.U. Comune di **Veza d'Alba** (CN) – Foglio 3, Particella 40, Subalterno 10 (A/2);
- N.C.E.U. Comune di **Veza d'Alba** (CN) – Foglio 3, Particella 298, Subalterno 7 (A/10);
- N.C.E.U. Comune di **Veza d'Alba** (CN) – Foglio 3, Particella 298, Subalterno 9 (C/1);
- N.C.E.U. Comune di **Veza d'Alba** (CN) – Foglio 3, Particella 298, Subalterno 17 (C/1);

Pertanto, verranno individuati quattro lotti, ciascuno costituito da un singolo bene, secondo lo schema che segue, in quanto gli stessi risultano commerciabili in maniera separata.



- **LOTTO 1**: N.C.E.U. Comune di **Veza d'Alba** (CN) – Foglio 3, Particella 40, Sub. 10 (A/2);
- **LOTTO 2**: N.C.E.U. Comune di **Veza d'Alba** (CN) – Foglio 3, Particella 298, Sub. 7 (A/10);
- **LOTTO 3**: N.C.E.U. Comune di **Veza d'Alba** (CN) – Foglio 3, Particella 298, Sub. 9 (C/1);
- **LOTTO 4**: N.C.E.U. Comune di **Veza d'Alba** (CN) – Foglio 3, Particella 298, Sub. 17 (C/1);



In merito alla commerciabilità e vendibilità separata delle unità immobiliari, si precisa che le stesse costituiscono entità autonome e distinte.

Tuttavia, si evidenzia la particolare attuale situazione relativa alla collocazione della caldaia a servizio dell'unità identificata al Foglio 3, Particella 298, Subalterno 9, attualmente posizionata all'interno della centrale termica dell'unità adiacente, identificata con il Subalterno 7 della medesima particella.

Si rinvia, per un'analisi dettagliata della situazione impiantistica, a quanto già illustrato nei rispettivi paragrafi delle singole unità immobiliari, nonché alla trattazione specifica contenuta nel Quesito 3).



RISPOSTA AL 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 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



I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare sono di proprietà del Sig. XXXXXXX XXXXXX, per la quota di 1/1.

Il medesimo risulta celibe, come attestato dal certificato di residenza e stato di famiglia (Allegato 7).

Per i beni in esame è stata prevista una suddivisione in quattro lotti, sulla base delle specificità illustrate nella risposta al precedente Quesito n. 9.

RISPOSTA AL 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”;

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Asti in data 19/11/2024, su tutte le unità immobiliari oggetto della presente procedura, è emerso che risulta unicamente, per l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Vezza d'Alba al Foglio 3, particella 298, subalterno 9 (categoria C/1), sita in via Torino 32 bis, un contratto di locazione registrato in data 18/07/2011. In merito a tale contratto, è stata successivamente richiesta verifica all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Alba.

Tale contratto stipulato in data 01/07/2011 e registrato il 18/07/2011 ha durata dal 01/07/2011 al 30/06/2017 per una durata di 6 anni, con proroga fino al 18/07/2029, per un importo di 9.600 euro/annui, come da interrogazione fornita dall'Agenzia delle Entrate.

Il contratto di locazione suddetto è stato fornito sia dal locatario, sia dall'Agenzia delle Entrate con relativa interrogazione e viene riportato integralmente all'Allegato E).

Dai riscontri pervenuti dall'Agenzia delle Entrate, risulta quindi che **il contratto di locazione relativo all'unità immobiliare sita al Foglio 3, particella 298, subalterno 9 (categoria C/1) sia stato registrato in data antecedente all'atto di pignoramento**. Pertanto, detto contratto risulta **opponibile alla procedura esecutiva**, in quanto stipulato anteriormente.

La durata del contratto va dal **01/07/2011 al 18/07/2029**, essendo stata confermata la proroga. Alla

data odierna, il contratto ha ancora validità per **4 anni e 2 mesi**, corrispondenti a **50 mensilità residue**.

Per quanto riguarda le altre unità immobiliari oggetto di procedura, non risulta la presenza di contratti di locazione registrati.

La situazione delle singole unità immobiliari è stata verificata in sede di sopralluogo.

In particolare, il **subalterno 7 della particella 298, foglio 3**, risulta attualmente inutilizzato e si configura come ufficio dismesso.

Il **subalterno 17 della medesima particella** risulta anch'esso privo di utilizzo: trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale, priva di arredi e completamente vuota, come documentato nel materiale fotografico allegato (Documentazione fotografica – Allegato 2).

Diversamente, il **subalterno 10 della particella 40, foglio 3**, è un'unità immobiliare a destinazione residenziale, attualmente occupata dal debitore esecutato, sig. **Xxxxxx Xxxxxx**, che vi risiede stabilmente, come risulta dal certificato di residenza allegato (Allegato 7).

Stante quanto precede, si riporta di seguito una tabella riepilogativa con l'attuale situazione di ciascun bene oggetto di procedura.

Identificazione catastale	Collocazione	Piano	Contratto di locazione (Come da riscontro Agenzia delle Entrate)	Note	Date scadenza locazioni, come da riscontro Agenzia delle Entrate	Canone locazione annuo (euro)
Part. 40 sub.10 (A/2)	Via Torino 18	S1-T	NO	Unità immobiliare abitata dal Sig. Xxxxxxx xxxxxxx	/	/
Part. 298 sub.7 (A/10)	Via Torino 30A	T	NO	Unità durante il sopralluogo non abitata	/	/
Part. 298 sub.9 (C/1)	Via Torino 32bis	T	SI	Vedere riscontro Agenzia Entrate Allegato F)	<u>Fino al 18/07/2029</u>	9.600 euro
Part. 298 sub.17 (C/1)	Via Torino 32	T	NO	Unità durante il sopralluogo non abitata	/	/

Tabella verifica contratti di locazione

RISPOSTA AL 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";

Il sig. XXXXXXX XXXXX risulta celibe, come attestato dal certificato di residenza e stato di famiglia (Allegato 7); pertanto, la casistica in esame non risulta applicabile al presente caso in riferimento ad alcuna delle unità immobiliari oggetto della procedura.

RISPOSTA AL 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”;

Si riportano a seguire le prescrizioni di piano regolatore ed i vincoli esistenti per:

Immobile in via Torino n. 18- NCEU Fg. 3 Part. 40 Sub.10 (A/2)

VINCOLI DI PIANO REGOLATORE COMUNE VEZZA D'ALBA

- Area terziario residenziale TR1
- Zona di vincolo ambientale ai sensi D. Lgs 42/2004 (ex Legge 431/85 Galasso] in quanto in fascia di 150 mt. da corso d'acqua pubblico
 - Addensamento commerciale A4,
 - Classe III-B-3p *“Aree coinvolgibili da processi legati alla dinamica dei versanti con pericolosità elevata: (Fq)”*
 - Pericolosità molto elevata (Ee) valutata con Tr=50 anni

SITUAZIONE CONDOMINIALE

Il fabbricato, sebbene composto da n. 6 unità immobiliari — di cui tre a destinazione residenziale (categoria A/2), una a destinazione deposito/magazzino (categoria C/2) e due unità classificate come F/1 (unità in corso di costruzione) — oltre a due beni comuni non censibili, non risulta formalmente costituito in condominio e non dispone né di un amministratore né di un regolamento condominiale. Si rimanda al Quesito 3) e al paragrafo della presente relazione al Quesito 14) nel quale si dà conto dell'assenza dei dati condominiali e della situazione gestionale delle parti comuni.

ATTO DI VINCOLO

Si evidenzia che, per la costruzione del fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare oggetto di procedura, è stato stipulato un atto di vincolo di terreni in rapporto alla cubatura assentita per l'edificazione, come di seguito identificato.

Tale atto risulta tutt'ora vigente, come confermato dal Comune di Vezza d'Alba con riscontro trasmesso a mezzo PEC in data 13/05/2025.

- ATTO DI VINCOLO DI TERRENI del 04/01/1977
Rep. 17586 Raccolta /
Rogante Notaio Dott. XXXXXXX XXXXXX
Sede Alba

Di questo atto viene fornita unicamente la seguente nota di trascrizione, e non la copia integrale, in quanto l'originale non risulta presente presso gli Archivi Notarili di Cuneo, come da loro dichiarazione PEC del 22/04/2025 inviata alla CTU.

- NOTA DI TRASCRIZIONE
Atto di vincolo terreni del 04.01.1977
Rep. 17586
Rogante Notaio Dott. XXXXXXX XXXXXX
Sede Alba
Registrato il 11.01.1977 e trascritto il 14/01/1977 art.233/261

ATTO DI COSTITUZIONE SERVITU' ATTIVA

Risulta inoltre, dalla ricerca di archivio effettuata, un atto per costituzione di servitù attiva sotto specificato:

- ATTO DI COSTITUZIONE SERVITU'/PASSAGGIO del 14/02/1997
Rep. 126024 Raccolta 47469
Rogante Notaio Dott. XXXXXXX XXXXXX
Sede Alba

In base al suddetto atto, viene disciplinata la servitù di passaggio a beneficio dell'unità immobiliare oggetto di stima su fondi di altrui proprietà, necessaria per consentire l'accesso alla stessa. Per un approfondimento della tematica si rimanda al Quesito 3), nel quale l'argomento è trattato in modo dettagliato.

Salvo quanto finora noto e documentato, non risultano ad oggi ulteriori vincoli sui beni, sulla base delle informazioni rese dagli Uffici Comunali competenti e della documentazione fornita alla scrivente CTU. Eventuali vincoli non emersi o non rilevabili dagli atti acquisiti esulano comunque dall'ambito delle verifiche eseguibili nell'attuale stato degli accertamenti.

Immobile in via Torino n. 30/32 – NCEU Fg. 3 Part. 298 Sub.7-9-17

VINCOLI DI PIANO REGOLATORE COMUNE VEZZA D'ALBA

- Area residenziale CA13,
- zona di vincolo ambientale ai sensi D. Lgs 42/2004 (ex Legge 431/85 Galasso)
- Addensamento commerciale A4
- Classe III-B-3p "Aree coinvolgibili da processi legati alla dinamica dei versanti con pericolosità elevata: Fq"
- pericolosità molto elevata (Ee) valutata con Tr = 50 anni

SITUAZIONE CONDOMINIALE

Il fabbricato, pur essendo composto da n. 8 unità immobiliari — nello specifico quattro abitazioni, due negozi, un ufficio e un deposito/magazzino (categoria C/2) posto al piano interrato — non risulta formalmente costituito in condominio e non dispone né di un amministratore né di un regolamento condominiale, secondo quanto riferito dal debitore esecutato.

Si rimanda al Quesito 3) e al relativo paragrafo della presente relazione al Quesito 14), nel quale si dà conto dell'assenza di dati condominiali e della situazione gestionale delle parti comuni.

Salvo quanto finora noto e documentato, non risultano ad oggi ulteriori vincoli sui beni, sulla base delle informazioni rese dagli Uffici Comunali competenti e della documentazione fornita alla scrivente CTU. Eventuali vincoli non emersi o non rilevabili dagli atti acquisiti esulano comunque dall'ambito delle verifiche eseguibili nell'attuale stato degli accertamenti.

RISPOSTA AL 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 data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”;

Le unità immobiliari sono site in due stabili differenti.

Le seguenti tre unità immobiliari sono site nel fabbricato in via Torino 30/32:

- N.C.E.U. Comune di Vezza d'Alba (CN) – NCEU Foglio 3, Particella 298, Subalterno 7 (A/10);
- N.C.E.U. Comune di Vezza d'Alba (CN) – NCEU Foglio 3, Particella 298, Subalterno 9 (C/1);
- N.C.E.U. Comune di Vezza d'Alba (CN) – Foglio 3, Particella 298, Subalterno 17(C/1);

Mentre la seguente unità immobiliare è sita nel fabbricato in via Torino n.18.

- N.C.E.U. Comune di Vezza d'Alba (CN) – NCEU Foglio 3, Particella 40, Subalterno 10 (A/2);

Come dichiarato dal debitore esecutato, non risulta nominato alcun amministratore né per l'edificio sito in via Torino n. 30/32, né per il fabbricato sito in via Torino n. 18, né risulta la presenza di un Regolamento di Condominio per entrambi gli immobili.

Trattasi di entrambi fabbricati che sono stati amministrati negli anni dalla famiglia del debitore esecutato, come riferito.

Non è stata fornita nessuna documentazione circa le spese, i millesimi od i dati condominiali, né alla CTU, né ad IVG, né durante i sopralluoghi, né con le successive richieste formulate.

Non sono stati rilevati procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati successivi all'Atto di pignoramento 3023/2023 del 04/08/2023 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti Reg. gen. 7129 Reg. part. 5619 del 12/09/2023.

RISPOSTA AL 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 quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Al fine di procedere con le valutazioni richieste, la scrivente ha effettuato i necessari sopralluoghi, sia per constatare le caratteristiche della zona, sia per prendere visione diretta delle unità immobiliari.

La superficie commerciale riportata nelle valutazioni che seguono è stata determinata in risposta al Quesito 3).

Il valore delle unità immobiliari è stato stimato mediante il metodo sintetico-comparativo, attraverso un'approfondita indagine del mercato immobiliare locale, condotta sia presso agenzie immobiliari operanti in zona, sia mediante la consultazione dei valori indicati dall' *“Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.)”* e dal Borsino Immobiliare, in riferimento a immobili aventi analoghe destinazioni d'uso e ubicati in aree limitrofe.

Poiché tutte le unità oggetto di valutazione si trovano in via Torino a Vezza d'Alba, all'interno di due fabbricati distinti ma localizzati nella medesima area di riferimento, si è ritenuto opportuno riportare le quotazioni di mercato raccolte in un unico paragrafo comune, valido per tutte le unità.

A seguire, verrà poi riportata la trattazione specifica di ciascuna unità immobiliare, con l'analisi delle rispettive caratteristiche peculiari.

Per quanto riguarda i dati disponibili presso le banche dati si rileva che l'O.M.I. *Osservatorio*

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta:

- per abitazioni civili in condizioni normali, un valore minimo di 870 euro/mq ed un valore massimo di 1.300 euro/mq.
- per abitazioni di tipo economico in condizioni normali, un valore minimo di 710 euro/mq ed un valore massimo di 1.050 euro/mq.
- per box in condizioni normali, un valore minimo di 475 euro/mq ed un valore massimo di 710 euro/mq.
- per ville e villini in condizioni normali, un valore minimo di 900 euro/mq ed un valore massimo di 1.350 euro/mq.
- per magazzini in condizioni normali, un valore minimo di 380 euro/mq ed un valore massimo di 570 euro/mq.
- per negozi in condizioni normali, un valore minimo di 860 euro/mq ed un valore massimo di 1.300 euro/mq.

Il Borsino immobiliare riporta:

- per abitazioni in stabili di 1° fascia, un valore minimo di 929 euro/mq , un valore medio di 1.233 euro/mq ed un valore massimo di 1.538 euro/mq.
- per abitazioni in stabili di fascia media, un valore minimo di 786 euro/mq , un valore medio di 1.042 euro/mq ed un valore massimo di 1.297 euro/mq.
- per abitazioni in stabili di 2° fascia, un valore minimo di 726 euro/mq , un valore medio di 884 euro/mq ed un valore massimo di 1.042 euro/mq.
- per ville e villini, un valore minimo di 828 euro/mq , un valore medio di 1.088 euro/mq ed un valore massimo di 1.349 euro/mq.
- per uffici, un valore minimo di 766 euro/mq , un valore medio di 1.001 euro/mq ed un valore massimo di 1.236 euro/mq.
- per negozi, un valore minimo di 732 euro/mq , un valore medio di 971 euro/mq ed un valore massimo di 1.210 euro/mq.



Foto 42: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I.



Foto 43: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I. con evidenziazione delle zone di classificazione



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CUNEO

Comune: VEZZA D'ALBA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	870	1300	L	3,5	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	1050	L	3,1	4	L
Box	Normale	475	710	L	2,1	3,1	L
Vile e Villini	Normale	900	1350	L	3,5	4,8	L



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CUNEO

Comune: VEZZA D'ALBA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	380	670	L	2	3,1	L
Negozi	Normale	880	1300	L	5,1	7,5	L

TABELLA VALORI OMI

OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO O.M.I (anno 2024- semestre 2)
Provincia: CUNEO **Comune:** Vezza d'Alba **Fascia/zona:** CENTRALE **Codice di zona:** B1 **Microzona catastale n.1** **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	870	1300	L	3,5	4,6	L
Abitazioni civili di tipo economico	NORMALE	710	1050	L	3,1	4	L
Box	NORMALE	475	710	L	2,1	3,1	L
Ville e villini	NORMALE	900	1350	L	3,5	4,6	L
Magazzini	NORMALE	380	570	L	2	3,1	L
Negozi	NORMALE	860	1300	L	5,1	7,5	L

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



Foto 44: Estratto planimetria Borsino Immobiliare

TABELLA VALORI BORSINO

BORSINO IMMOBILIARE
 Zona: CENTRO URBANO
 Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 929	Euro 1.233	Euro 1.538
Abitazioni in stabili di fascia media		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 786	Euro 1.042	Euro 1.297
Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 726	Euro 884	Euro 1.042
Ville & villini		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 828	Euro 1.088	Euro 1.349
Uffici		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 766	Euro 1.001	Euro 1.236
Negozi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 732	Euro 971	Euro 1.210

TABELLA: Valori di riferimento del Borsino Immobiliare

dinamico, a causa dell'attuale congiuntura economica e della progressiva riduzione degli incentivi e delle detrazioni fiscali legate agli interventi edilizi.

Tale situazione è stata confermata da un'approfondita indagine condotta presso agenzie immobiliari locali, finalizzata a verificare i valori effettivi di compravendita e a comprendere l'andamento delle vendite nel territorio.

L'obiettivo di tale attività è stato quello di individuare immobili comparabili utili alla stima dei beni oggetto di valutazione.

A supporto dell'analisi, è stata inoltre effettuata una ricerca degli immobili con simili caratteristiche attualmente in vendita sui principali portali immobiliari.

Si rileva, a tal proposito, che la ricerca delle quotazioni degli immobili attualmente in vendita ha restituito risultati di confronto piuttosto limitati: non sono emersi annunci relativi a uffici, è stato individuato un solo annuncio per un esercizio commerciale e, sebbene siano presenti diversi annunci per soluzioni abitative, questi riguardano prevalentemente immobili di tipologia differente da quella oggetto di stima (rustici, cascinali e case indipendenti).

I valori riscontrati sui principali portali immobiliari, pur rappresentando prezzi richiesti e non valori di effettiva transazione — e pertanto non utilizzabili come comparabili diretti — sono stati comunque analizzati in quanto costituiscono un utile riferimento per l'individuazione del trend di mercato e per la definizione del più congruo valore al metro quadrato.

Sono state quindi analizzate nel dettaglio tutte le caratteristiche specifiche di ciascun bene, descritte nei paragrafi seguenti, unitamente all'applicazione dei coefficienti di riduzione del valore, propri e peculiari di ogni singola unità.

Determinazione del valore dell'unità immobiliare residenziale in via Torino n.18, Vezza d'Alba(CN)
Fg.3 part.40 sub. 10 (A/2)

Le caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare, analizzate e ponderate nella valutazione, sono le seguenti:

- **Collocazione al piano rialzato**, con area esterna di pertinenza adibita a verde;
- **Assenza di box auto chiuso** a servizio esclusivo dell'unità;
- **Buone condizioni di manutenzione interna**, come documentato nella Documentazione Fotografica (Allegato 2), nonostante le finiture siano datate;
- **Materiali e finiture del fabbricato originari dell'epoca di costruzione (1976)**, con vetustà pari a circa 49 anni, ma in discreto stato conservativo;
- **Presenza di cantina di pertinenza**, chiusa e situata al piano interrato, oltre a un'ulteriore area contigua non tramezzata né fisicamente separata, la cui distinzione è indicata unicamente da tratteggio catastale e non da elementi costruttivi reali;
- **Ubicazione del fabbricato in zona tranquilla**, non soggetta a traffico veicolare;
- **Condizioni di mercato attuali non particolarmente dinamiche**, condizionate dal generale contesto economico.
- **Criticità condominiali**, legate all'assenza di Amministratore, Regolamento di Condominio e quindi di documentazione sulle spese e sulla gestione dell'amministrazione condominiale, come già dettagliato nella risposta al Quesito n. 8).

Le considerazioni sopra esposte e la ponderazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile hanno condotto alla determinazione, per l'unità immobiliare residenziale sita in via Torino n. 18, Comune di Vezza d'Alba (CN), censita al Foglio 3, particella 40, subalterno 10 – **lotto 1**, di un **valore di stima pari a euro 1.200/mq**, valore medio risultante dall'analisi dei dati OMI, dei borsini immobiliari e dei valori di mercato rilevati per unità analoghe.

A tale valore sono stati applicati i seguenti coefficienti di adeguamento:

- **Coefficiente di riduzione pari a 0,05** per assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni non espressamente conosciuti ai sensi art. 568 C.p.c.;
- **Coefficiente di decremento pari a 0,05**, applicato in considerazione delle seguenti circostanze:

- Situazione di mercato attualmente non particolarmente dinamica, influenzata dal contesto economico generale;
- Vetustà del fabbricato, risalente al 1976 (49 anni alla data odierna), che – pur presentando buone condizioni manutentive interne – comporta la necessità di interventi ordinari riconducibili al naturale ciclo di vita dell'edificio;
- Criticità condominiali, legate all'assenza di documentazione sulle spese e sulla gestione dell'amministrazione condominiale, come già dettagliato nella risposta al Quesito n. 8).
- Presenza di fenomeni di umidità su alcune pareti, da risolvere, come documentato fotograficamente;
- Mancanza di box auto chiuso a servizio esclusivo dell'unità;

A seguito dell'applicazione dei coefficienti sopra indicati, sono stati dedotti gli importi relativi alle **spese previste per le pratiche edilizie e catastali**.

Si precisa a tal proposito che:

- gli importi indicati si riferiscono ai diritti di segreteria attualmente applicati, rispettivamente dall'Agenzia del Territorio e dall'Ufficio Tecnico del Comune di Veza d'Alba e, pertanto, potranno essere soggetti ad eventuali aggiornamenti/aumenti;
- anche le sanzioni amministrative considerate sono riferite alla normativa vigente alla data odierna, con particolare riferimento alla CILA in sanatoria. Stante quanto precede gli importi possono variare – più frequentemente in aumento – rispetto alla cifra indicata;
- gli importi stimati per le parcelle professionali sono valori medi: trattandosi di tariffe a libero mercato, esse possono variare sensibilmente in base alla complessità dell'intervento e alla prassi del singolo tecnico incaricato.

Per tali ragioni, l'importo finale riportato in tabella per le spese edilizie e catastali deve intendersi come **presuntivo e indicativo** e potrebbe risultare **inferiore** rispetto alla spesa effettiva necessaria per la completa regolarizzazione, alla luce delle variabili sopra esposte.

Per l'unità immobiliare in esame, come dettagliato al Quesito 8), sono stati individuati i seguenti adempimenti:

- presentazione di una CILA in sanatoria, con costi stimati in circa € 200 per diritti di segreteria, € 1.000 per la sanzione amministrativa e € 1.500 circa per la parcella professionale;
- presentazione di una variazione catastale (DOCFA), con un costo stimato di circa € 400 per l'onorario del professionista e € 70 per i diritti catastali;

Considerando la presenza della recente Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) rilasciata in data 27/03/2024, non si rende necessaria una nuova presentazione, poiché non sono state apportate

modifiche alle condizioni dell'immobile tali da incidere su aspetti quali sicurezza, igiene, salubrità o risparmio energetico. Secondo l'art. 24, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. la SCA deve infatti essere presentata nei seguenti casi: nuove costruzioni; ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

Poiché le piccole difformità di cui alla CILA in sanatoria non rientrano in tali categorie, la presentazione di una nuova SCA non è richiesta.

In merito alla documentazione catastale, come indicato al Quesito 6), la planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, per quanto riguarda la distribuzione dei locali, fatta eccezione per alcune lievi difformità (muro del bagno, etc.). Pertanto, a seguito della presentazione della CILA, si renderà necessario procedere con una variazione catastale finalizzata alla correzione delle suddette difformità.

Si segnala, infine, che l'elaborato planimetrico con l'indicazione di tutti i subalterni è già presente per l'intero fabbricato e risulta acquisito nella banca dati dell'Agenzia del Territorio. Pertanto, non è necessaria la presentazione di ulteriore documentazione catastale a riguardo.

Il costo complessivo stimato per le suddette pratiche ammonta quindi a circa € 3.500 (importo arrotondato sulla base della tabella che segue), escluse le spese per eventuali interventi di verifica degli impianti dalla data delle certificazioni di conformità del 27/03/2024 ad oggi, nonché le certificazioni relative alle parti comuni o alle strutture condominiali (come il collaudo statico o la conformità strutturale), i cui costi saranno da ripartire tra tutte le unità immobiliari del fabbricato.

Importo spese presunte da sostenersi per pratiche edilizie e catastali per sub.10 part.40 Fg.3 (A/2)		
Pagamento diritti di segreteria per presentazione CILA in sanatoria	200	euro
Pagamento sanzione amministrativa per presentazione CILA in sanatoria	1000	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione CILA in sanatoria	1500	euro
Onorario presunto parcella professionista per Variazione catastale Docfa n.1 subalterno dopo sanatoria	400	euro
Diritti segreteria per Variazione catastale Docfa n.1 subalterno	70	euro
	Totale	3170 euro
	arrotondato	3500 euro

Alla luce delle considerazioni che precedono, e di quanto emerso: al Quesito 3), relativo alla descrizione dell'unità immobiliare; al Quesito 8), concernente la verifica urbanistica; al Quesito 6), riguardante le pratiche catastali; e al Quesito 11), relativo ai contratti di locazione; si riporta di seguito la tabella riassuntiva a supporto della valutazione dell'unità immobiliare.

Tabella riassuntiva per la determinazione del Valore di stima dell'unità immobiliare [Fg. 3 part. 40 sub.10 A/2]			
Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Unità immobiliare [Fg. 3 part. 40 sub.10 A/2]	167	1200	euro 200.400,00
TOTALE			euro 200.400,00
<i>A dedurre coefficiente riduzione (0,05) per assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni non espressamente conosciuti, ai sensi art. 568 C.p.c</i>			euro 10.020,00
<i>A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,05) per</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Situazione di Mercato attuale</i> • <i>Vetustà: Fabbricato datato (1976), con necessità di interventi legati all'età.</i> • <i>Presenza di umidità su alcune pareti da risanare.</i> • <i>Criticità condominiali per assenza di documentazione su spese e gestione</i> <i>e quanto citato più approfonditamente nell'elenco puntato contenuto nello stesso paragrafo</i>			euro 10.020,00
<i>A dedurre spese presunte per pratiche edilizie e catastali (come da tabelle di dettaglio riportate al Quesito 8 a cui si rimanda)</i>			euro 3.500,00
TOTALE			euro 176.860,00

LOTTO 1 [Fg. 3 part. 40 sub.10 A/2]	Valore complessivo (euro)
TOTALE IMPORTO STIMA LOTTO 1	euro 176.860,00
arrotondato	euro 177.000

* Il calcolo della superficie commerciale è riportato in risposta al Quesito 3).

Determinazione del valore dell'unità immobiliare residenziale in via Torino n.30A, Vezza d'Alba (CN)
Fg.3 part.298 sub. 7 (A/10)

Le caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare considerate nella presente valutazione sono le seguenti:

- **collocazione sul retro del fabbricato**, non direttamente esposta su pubblica via, ma comunque ben posizionata e facilmente accessibile dal lato dell'edificio;
- **ubicazione al piano terra**, caratteristica che la rende particolarmente idonea alla destinazione d'uso come ufficio;
- **condizioni di mercato attuali** non particolarmente dinamiche, influenzate dal contesto economico generale.
- **Impianto di riscaldamento da ripristinare**, come indicato in dettaglio al Quesito 8),
- **Criticità condominiali**, legate all'assenza di documentazione sulle spese e sulla gestione dell'amministrazione condominiale, come già dettagliato nella risposta al Quesito n. 8).

Le considerazioni sopra esposte e la ponderazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile hanno condotto alla determinazione, per l'unità immobiliare a destinazione ufficio sita in via Torino n. 30A, Comune di Vezza d'Alba (CN), censita al Foglio 3, particella 298, subalterno 7 (A/10) – lotto 2, di un **valore di stima pari a euro 1.250/mq**, valore medio risultante dall'analisi dei dati OMI, dei borsini immobiliari e dei valori di mercato rilevati per unità analoghe.

A tale valore sono stati applicati i seguenti coefficienti di adeguamento:

- **Coefficiente di riduzione pari a 0,05** per assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni non espressamente conosciuti ai sensi art. 568 C.p.c;
- **Coefficiente di decremento pari a 0,10**, applicato in considerazione delle seguenti circostanze:
 - **Situazione di mercato** attualmente non particolarmente dinamica, condizionata dal generale contesto economico;
 - **Vetustà del fabbricato**, risalente al 1967 (58 anni alla data odierna), che – pur presentando condizioni manutentive interne compatibili con la datazione – comporta la necessità di interventi di manutenzione ordinari sia sull'edificio nel suo complesso, sia sull'unità abitativa oggetto di stima;

- **Necessità di ripristino dell'impianto di riscaldamento** dell'unità immobiliare, come illustrato nel dettaglio nella risposta al Quesito n. 8), cui si rinvia;
- **Collocazione dell'unità sul retro del fabbricato**, priva di affaccio diretto su pubblica via ma comunque accessibile e funzionalmente ben posizionata;
- **Presenza di fenomeni di umidità** su alcune pareti, da risolvere, come documentato nelle allegate riprese fotografiche;
- **Criticità condominiali**, legate all'assenza di documentazione sulle spese e sulla gestione dell'amministrazione condominiale, come già dettagliato nella risposta al Quesito n. 8).
- **Presenza di servitù di passaggio**, costituita da una scala posta sotto il porticato dell'unità immobiliare che consente l'accesso ad altra unità immobiliare di proprietà terza, collocata al piano interrato e composta da magazzino e locale tecnico contenente la centrale termica a servizio di altra porzione del fabbricato, con i relativi oneri in termini di coesistenza e limitazione del pieno utilizzo degli spazi comuni.

A seguito dell'applicazione dei coefficienti sopra indicati, sono stati dedotti gli importi relativi alle spese previste per le pratiche edilizie e catastali.

Si precisa a tal proposito che:

- gli importi indicati si riferiscono ai diritti di segreteria attualmente applicati rispettivamente dall'Agenzia del Territorio e dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vezza d'Alba e, pertanto, potranno essere soggetti ad eventuali aggiornamenti/aumenti;
- anche le sanzioni amministrative considerate sono riferite alla normativa vigente alla data odierna, con particolare riferimento alla CILA in sanatoria. Stante quanto precede gli importi possono variare – più frequentemente in aumento – rispetto alla cifra indicata;
- gli importi stimati per le parcelle professionali sono valori medi: trattandosi di tariffe a libero mercato, esse possono variare sensibilmente in base alla complessità dell'intervento e alla prassi del singolo tecnico incaricato.

Per tali ragioni, l'importo finale riportato in tabella per le spese edilizie e catastali deve intendersi come **presuntivo e indicativo** e potrebbe risultare **inferiore** rispetto alla spesa effettiva necessaria per la completa regolarizzazione, alla luce delle variabili sopra esposte.

Si ricorda inoltre che la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) comporta l'obbligo di allegare una serie di certificazioni tecniche aggiuntive (quali collaudi statici, certificati di conformità impiantistica, ecc.) i cui costi non sono quantificabili preventivamente e potrebbero richiedere interventi di adeguamento o messa a norma. Tali spese, non incluse nell'importo indicato, potranno essere definite solo a seguito di specifici sopralluoghi e valutazioni da parte di tecnici o ditte

specializzate.

Per l'unità immobiliare in esame, come dettagliato al Quesito 8), sono stati individuati i seguenti adempimenti:

- presentazione di una CILA in sanatoria, con costi stimati in circa € 200 per diritti di segreteria, € 1.000 per la sanzione amministrativa e € 1.500 circa per la parcella professionale;
- presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), da effettuarsi al termine della sanatoria, con un costo stimato di circa € 200 per diritti di segreteria e € 1.000 circa per la parcella professionale;
- presentazione di una variazione catastale (DOCFA), con un costo stimato di circa € 400 per l'onorario del professionista e € 70 per i diritti catastali;
- redazione e presentazione di un elaborato planimetrico (attualmente assente per l'intero fabbricato), con indicazione della collocazione dei subalterni nella planimetria generale, per un costo stimato di circa € 700 per la parcella professionale e € 70 per i diritti catastali.

Il costo complessivo stimato per le suddette pratiche ammonta a circa € 5.500 (importo arrotondato sulla base della tabella che segue), escluse le spese per gli eventuali interventi di messa a norma necessari per l'ottenimento delle certificazioni richieste per la SCA a carico dell'aggiudicatario, nonché le certificazioni relative alle parti comuni o alle strutture condominiali (come il collaudo statico o la conformità strutturale), i cui costi saranno invece presumibilmente da ripartire tra tutte le unità immobiliari del fabbricato.

Importo spese presunte da sostenersi per pratiche edilizie e catastali per sub.7 part.298 Fg.3 (A/10)		
Pagamento diritti di segreteria per presentazione CILA in sanatoria	200	euro
Pagamento sanzione amministrativa per presentazione CILA in sanatoria	1000	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione CILA in sanatoria	1500	euro
Onorario presunto parcella professionista per Variazione catastale Docfa n.1 subalterno dopo sanatoria	400	euro
Diritti segreteria per Variazione catastale Docfa n.1 subalterno	70	euro
Pagamento diritti di segreteria per presentazione SCA agibilità	200	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione SCA agibilità dopo sanat.	1000	euro
Onorario presunto parcella professionista per Presentazione elaborato planimetrico	700	euro
Diritti segreteria per presentazione elaborato planimetrico	70	euro
	Totale	5140 euro
	arrotondato	5500 euro

Alla luce delle considerazioni che precedono, e di quanto emerso: al Quesito 3), relativo alla descrizione dell'unità immobiliare; al Quesito 8), concernente la verifica urbanistica; al Quesito 6),

riguardante le pratiche catastali; e al Quesito 11), relativo ai contratti di locazione; si riporta di seguito la tabella riassuntiva a supporto della valutazione dell'unità immobiliare.

Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima dell'unità immobiliare [Fg. 3 part. 298 sub.7 A/10]			
Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Unità immobiliare (fg.3 part.298 sub.7)	46	1.250	euro 57.500,00
TOTALE			euro 57.500,00
A dedurre coefficiente riduzione (0,05) per assenza della garanzia per vizi dei beni venduti , dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni non espressamente conosciuti ai sensi art. 568 C.p.c.			euro 2.875,00
A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,10) per: Situazione di Mercato attuale - Vetustà: Fabbricato del 1967 (58 anni), con necessità di interventi ordinari sull'edificio e sull'unità. - Condizioni di manutenzione (umidità ed impianti da verificare, etc.) - Impianto di riscaldamento da ripristinare, installazione nuova caldaia - Presenza di caldaia di altra unità - servitù nel ripostiglio - Unità collocata sul retro fabbricato, senza affaccio diretto su strada. - Umidità su alcune pareti da risanare. - Mancanza di documentazione su spese e gestione condominiale, mancanza di Amministratore e regolamento. - Presenza di servitù di passaggio, con rel. limitazioni - e quanto citato più approfonditamente nell'elenco puntato contenuto nello stesso paragrafo			euro 5.750,00
A dedurre spese per pratiche edilizie e catastali (come da tabelle di dettaglio riportate al Quesito 8 a cui si rimanda)			euro 5.500,00
TOTALE			euro 43.375,00

LOTTO 2 [Fg. 3 part. 298 sub.7 A/10]		Valore complessivo (euro)
TOTALE IMPORTO STIMA LOTTO 2		euro 43.375,00
arrotondato		euro 43.500

* Il calcolo della superficie commerciale è riportato in risposta al Quesito 3).

Determinazione del valore dell'unità immobiliare residenziale in via Torinon 32 bis, Vezza d'Alba (CN)
Fg.3 part.298 sub. 9 (C/1)

Le caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare che sono state ponderate nella valutazione sono le seguenti:

- **accesso diretto da pubblica via**, con buona visibilità e presenza di un piccolo spazio antistante adibito a parcheggio;
- ubicazione al piano terra, che garantisce un'accessibilità agevole e immediata;
- finiture e materiali di ordinaria qualità;
- **Criticità della situazione della caldaia** per il riscaldamento nel ripostiglio dell'unità immobiliare adiacente, anch'essa oggetto della presente procedura.
La collocazione della caldaia per il riscaldamento in un locale non di proprietà dell'unità immobiliare costituisce una criticità, non risultando ad oggi alcun titolo che ne legittimi l'utilizzo. Tale situazione, finora verificatasi per la contitolarità delle unità da parte del debitore esecutato, potrebbe comportare la necessità di ricollocare l'impianto con conseguenti oneri. L'attuale conduttore ha inoltre dichiarato verbalmente che la caldaia è di sua proprietà e che provvederà alla sua rimozione.
- **Criticità condominiali**, legate all'assenza di documentazione sulle spese e sulla gestione dell'amministrazione condominiale, come già dettagliato nella risposta al Quesito n. 8).
- **condizioni di mercato** attuali non particolarmente dinamiche, influenzate dall'attuale congiuntura economica.

Le considerazioni sopra esposte e la ponderazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile hanno condotto alla determinazione, per l'unità immobiliare residenziale sita in via Torino n. 32bis, Comune di Vezza d'Alba (CN), censita al Foglio 3, particella 298, subalterno 9 (C/1) – **lotto 3**, di un **valore di stima pari a euro 1.300/mq**, valore medio risultante dall'analisi dei dati OMI, dei borsini immobiliari e dei valori di mercato rilevati per unità analoghe.

A tale valore sono stati applicati i seguenti coefficienti di adeguamento:

- **Coefficiente di riduzione pari a 0,05** per assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni non espressamente conosciuti ai sensi art. 568 C.p.c;
- **Coefficiente di decremento pari a 0,10**, applicato in considerazione delle seguenti circostanze:

- **Situazione di mercato** attualmente non particolarmente dinamica, condizionata dal generale contesto economico;
- **Vetustà del fabbricato**, risalente al 1967 (58 anni alla data odierna), che – pur presentando condizioni manutentive interne complessivamente discrete – comporta la necessità di interventi di manutenzione ordinari sia sull'edificio nel suo complesso, sia sull'unità immobiliare oggetto di stima, dovute alla normale usura e vita di esercizio del bene;
- **Criticità dovuta alla collocazione della caldaia di riscaldamento** e produzione acqua calda sanitaria,
- **Criticità condominiali**, legate all'asserza di documentazione sulle spese e sulla gestione dell'amministrazione condominiale, come già dettagliato nella risposta al Quesito n. 8).

A seguito dell'applicazione dei coefficienti sopra indicati, sono stati dedotti gli importi relativi alle **spese previste per le pratiche edilizie e catastali**.

Si precisa a tal proposito che:

- gli importi indicati si riferiscono ai diritti di segreteria attualmente applicati rispettivamente dall'Agenzia del Territorio e dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vezza d'Alba e, pertanto, potranno essere soggetti ad eventuali aggiornamenti/aumenti;
- anche le sanzioni amministrative considerate sono riferite alla normativa vigente alla data odierna, con particolare riferimento alla CILA in sanatoria. Stante quanto precede gli importi possono variare – più frequentemente in aumento – rispetto alla cifra indicata;
- gli importi stimati per le parcelle professionali sono valori medi: trattandosi di tariffe a libero mercato, esse possono variare sensibilmente in base alla complessità dell'intervento e alla prassi del singolo tecnico incaricato.

Per tali ragioni, l'importo finale riportato in tabella per le spese edilizie e catastali deve intendersi come **presuntivo e indicativo** e potrebbe risultare **inferiore** rispetto alla spesa effettiva necessaria per la completa regolarizzazione, alla luce delle variabili sopra esposte.

Si ricorda inoltre che la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) comporta l'obbligo di allegare una serie di certificazioni tecniche aggiuntive (quali collaudi statici, certificati di conformità impiantistica, ecc.) i cui costi non sono quantificabili preventivamente e potrebbero richiedere interventi di adeguamento o messa a norma. Tali spese, non incluse nell'importo indicato, potranno essere definite solo a seguito di specifici sopralluoghi e valutazioni da parte di tecnici o ditte specializzate.

Per l'unità immobiliare in esame, come dettagliato al Quesito 8), sono stati individuati i seguenti

adempimenti:

- presentazione di una CILA in sanatoria, con costi stimati in circa € 200 per diritti di segreteria, € 1.000 per la sanzione amministrativa e € 1.500 circa per la parcella professionale;
- presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), da effettuarsi al termine della sanatoria, con un costo stimato di circa € 200 per diritti di segreteria e € 1.000 per la parcella professionale;
- presentazione di una variazione catastale (DOCFA), con un costo stimato di circa € 400 per l'onorario del professionista e € 70 per i diritti catastali;
- redazione e presentazione di un elaborato planimetrico (attualmente assente per l'intero fabbricato), con indicazione della collocazione dei subalterni nella planimetria generale, per un costo stimato di circa € 700 per la parcella professionale e € 70 per i diritti catastali.

Il costo complessivo stimato per le suddette pratiche ammonta a circa € 5.500 (importo arrotondato sulla base della tabella che segue), esclusi gli eventuali interventi di messa a norma necessari per l'ottenimento delle certificazioni richieste per la SCA a carico dell'aggiudicatario, nonché le certificazioni relative alle parti comuni o alle strutture condominiali (come il collaudo statico o la conformità strutturale), i cui costi saranno invece presumibilmente da ripartire tra tutte le unità immobiliari del fabbricato.

Importo spese presunte da sostenersi per pratiche edilizie e catastali per sub.9 part.298 Fg.3 (C/1)		
Pagamento diritti di segreteria per presentazione CILA in sanatoria	200	euro
Pagamento sanzione amministrativa per presentazione CILA in sanatoria	1000	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione CILA in sanatoria	1500	euro
Onorario presunto parcella professionista per Variazione catastale Docfa n.1 subalterno dopo sanatoria	400	euro
Diritti segreteria per Variazione catastale Docfa n.1 subalterno	70	euro
Pagamento diritti di segreteria per presentazione SCA agibilità	200	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione SCA agibilità dopo sanat.	1000	euro
Onorario presunto parcella professionista per Presentazione elaborato planimetrico	700	euro
Diritti segreteria per presentazione elaborato planimetrico	70	euro
Totale	5140	euro
arrotondato	5500	euro

Alla luce delle considerazioni che precedono, e di quanto emerso: al Quesito 3), relativo alla descrizione dell'unità immobiliare; al Quesito 8), concernente la verifica urbanistica; al Quesito 6), riguardante le pratiche catastali; e al Quesito 11), relativo ai contratti di locazione; si riporta di seguito la tabella riassuntiva a supporto della valutazione dell'unità immobiliare.

Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima dell'unità immobiliare [Fg. 3 part. 298 sub.9 C/1]				
Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)	
Unità immobiliare [Fg. 3 part. 298 sub.9 C/1]	76	1.300	euro	98.800,00
TOTALE			euro	98.800,00
A dedurre coefficiente riduzione (0,05) per assenza della garanzia per vizi dei beni venduti , dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni non espressamente conosciuti ai sensi art. 568 C.p.c.			euro	4.940,00
A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,10) per • Situazione Mercato , • Vetustà : Fabbricato del 1967, (58 anni di vetustà) con condizioni discrete ma bisognoso di interventi ordinari • Mancanza di documentazione su spese e gestione condominiale , mancanza di Amministratore e regolamento. • Problemi legati alla posizione della caldaia per riscaldamento e acqua calda • e quanto citato più approfonditamente nell'elenco puntato contenuto nello stesso paragrafo			euro	9.880,00
A dedurre spese per pratiche edilizie e catastali (come da tabelle di dettaglio riportate al Quesito 8 a cui si rimanda)				5.500,00
TOTALE			euro	78.480,00

LOTTO 3 [Fg. 3 part. 298 sub.9 C/1]		Valore complessivo (euro)	
TOTALE IMPORTO STIMA LOTTO 3		euro	78.480,00
arrotondato		euro	78.500

* Il calcolo della superficie commerciale è riportato in risposta al Quesito 3)

Si richiama per questa unità immobiliare quanto relazionato al Quesito 11) , in quanto l'unità immobiliare identificata al Foglio 3, particella 298, subalterno 9 (categoria C/1) **risulta attualmente locata** con contratto stipulato il **01/07/2011** e registrato il **18/07/2011**, per un canone annuo di € **9.600**. Il contratto, inizialmente previsto fino al **30/06/2017**, è stato **prorogato fino al 18/07/2029**. Dai riscontri dell'Agenzia delle Entrate risulta che il contratto è stato registrato **prima dell'atto di pignoramento** e risulta pertanto **opponibile alla procedura esecutiva**. Alla data attuale, il contratto ha una residua validità di **4 anni e 2 mesi, pari a 50 mensilità**.

Determinazione del valore dell'unità immobiliare residenziale in via Torino n.18, Vezza d'Alba (CN)
Fg.3 part.298 sub. 17

Le caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare che sono state ponderate nella valutazione sono le seguenti:

- **collocazione con accesso su pubblica via**, ben visibile e con piccolo spazio per parcheggio antistante,
- collocazione al piano terra, adatto ad una veloce accessibilità,
- finiture e materiali di ordinaria qualità,
- **lo spazio dell'unità commerciale non è unitario**, in quanto il retro è separato dal locale sul fronte dalle scale che salgono al piano primo e secondo e che permettono di raggiungere le abitazioni sovrastanti. È stata pertanto considerata la presenza di due locali che non sono stati fatti collegati e questa caratteristica ne limita la funzionalità e la comodità.
- **condizioni di mercato** attuali non particolarmente dinamiche, influenzate dal contesto economico generale.
- **Criticità condominiali**, legate all'assenza di documentazione sulle spese e sulla gestione dell'amministrazione condominiale, come già dettagliato nella risposta al Quesito n. 8).

Le considerazioni sopra esposte e la ponderazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile hanno condotto alla determinazione, per l'unità immobiliare residenziale sita in via Torino n. 32, Comune di Vezza d'Alba (CN), censita al Foglio 3, particella 298, subaltemo 17 (C/1) – **lotto 4**, di un **valore di stima al metro quadrato pari a euro 1.300/mq**, valore medio risultante dall'analisi dei dati OMI, dei borsini immobiliari e dei valori di mercato rilevati per unità analoghe.

A tale valore sono stati applicati i seguenti coefficienti di adeguamento:

- **Coefficiente di riduzione pari a 0,05** per assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni non espressamente conosciuti ai sensi art. 568 C.p.c;
- **Coefficiente di decremento pari a 0,15**, applicato in considerazione delle seguenti circostanze:
 - **Situazione di mercato** attualmente non particolarmente dinamica, condizionata dal generale contesto economico;
 - **Vetustà del fabbricato**, risalente al 1967 (58 anni alla data odierna), che – pur presentando condizioni manutentive interne complessivamente discrete – comporta la

necessità di interventi ordinari sia sull'edificio nel suo complesso, sia sull'unità abitativa oggetto di stima;

- **Conformazione non unitaria dell'immobile**, in quanto il locale sul retro risulta fisicamente separato da quello sul fronte per la presenza delle scale comuni che conducono ai piani superiori, destinati a residenza. Tale separazione, non essendovi collegamento diretto tra le due porzioni, compromette la funzionalità complessiva dell'unità e ne riduce la fruibilità, rendendo di fatto necessario l'attraversamento di spazi comuni per accedere al retro, oppure passare dall'esterno.
- **Impianto di riscaldamento da ripristinare**, con caldaia non funzionante e impianti tecnologici presenti non utilizzati da tempo, come evidenziato in dettaglio nella risposta al Quesito n. 8), cui si rinvia per ulteriori approfondimenti.
- **Criticità condominiali**, legate all'assenza di documentazione sulle spese e sulla gestione dell'amministrazione condominiale, come già dettagliato nella risposta al Quesito n. 8).

A seguito dell'applicazione dei coefficienti sopra indicati, sono stati dedotti gli importi relativi alle **spese previste per le pratiche edilizie e catastali**.

Si precisa a tal proposito che:

- gli importi indicati si riferiscono ai diritti di segreteria attualmente applicati rispettivamente dall'Agenzia del Territorio e dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vezza d'Alba e, pertanto, potranno essere soggetti ad eventuali aggiornamenti/aumenti;
- anche le sanzioni amministrative considerate sono riferite alla normativa vigente alla data odierna, con particolare riferimento alla CILA in sanatoria. Stante quanto precede gli importi possono variare – più frequentemente in aumento – rispetto alla cifra indicata;
- gli importi stimati per le parcelle professionali sono valori medi: trattandosi di tariffe a libero mercato, esse possono variare sensibilmente in base alla complessità dell'intervento e alla prassi del singolo tecnico incaricato.

Per tali ragioni, l'importo finale riportato in tabella per le spese edilizie e catastali deve intendersi come **presuntivo e indicativo** e potrebbe risultare inferiore rispetto alla spesa effettiva necessaria per la completa regolarizzazione, alla luce delle variabili sopra esposte.

Si ricorda inoltre che la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) comporta l'obbligo di allegare una serie di certificazioni tecniche aggiuntive (quali collaudi statici, certificati di conformità impiantistica, ecc.) i cui costi non sono quantificabili preventivamente e potrebbero richiedere interventi di adeguamento o messa a norma. Tali spese, non incluse nell'importo indicato,

potranno essere definite solo a seguito di specifici sopralluoghi e valutazioni da parte di tecnici o ditte specializzate.

Per l'unità immobiliare in esame, come dettagliato al Quesito 8), sono stati individuati i seguenti adempimenti:

- presentazione di una CILA in sanatoria, con costi stimati in circa € 200 per diritti di segreteria, € 1.000 per la sanzione amministrativa e € 1.500 circa per la parcella professionale;
- presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), da effettuarsi al termine della sanatoria, con un costo stimato di circa € 200 per diritti di segreteria e € 1.000 circa per la parcella professionale;
- redazione e presentazione di un elaborato planimetrico (attualmente assente per l'intero fabbricato), con indicazione della collocazione dei subalterni nella planimetria generale, per un costo stimato di circa € 700 per la parcella professionale e € 70 per i diritti catastali.

Il costo complessivo stimato per le suddette pratiche ammonta a circa € 5.000 (importo arrotondato sulla base della tabella che segue), escluse le spese per gli eventuali interventi di messa a norma necessari per l'ottenimento delle certificazioni richieste per la SCA a carico dell'aggiudicatario, nonché le certificazioni relative alle parti comuni o alle strutture condominiali (come il collaudo statico o la conformità strutturale), i cui costi saranno invece presumibilmente da ripartire tra tutte le unità immobiliari del fabbricato.

Importo spese presunte da sostenersi per pratiche edilizie e catastali per sub.17 part.298 Fg.3 (C/1)		
Pagamento diritti di segreteria per presentazione CILA in sanatoria	200	euro
Pagamento sanzione amministrativa per presentazione CILA in sanatoria	1000	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione CILA in sanatoria	1500	euro
Pagamento diritti di segreteria per presentazione SCA agibilità	200	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione SCA agibilità dopo sanat.	1000	euro
Onorario presunto parcella professionista per Presentazione elaborato planimetrico	700	euro
Diritti segreteria per presentazione elaborato planimetrico	70	euro
	Totale	4670 euro
	arrotondato	5000 euro

Alla luce delle considerazioni che precedono, e di quanto emerso: al Quesito 3), relativo alla descrizione dell'unità immobiliare; al Quesito 8), concernente la verifica urbanistica; al Quesito 6), riguardante le pratiche catastali; e al Quesito 11), relativo ai contratti di locazione; si riporta di seguito la tabella riassuntiva a supporto della valutazione dell'unità immobiliare.

Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima dell'unità immobiliare [Fg. 3 part. 298 sub.17 C/1]				
Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)	
Unità immobiliare [Fg. 3 part. 298 sub.17 C/1]	75	1.300	euro	97.500,00
TOTALE			euro	97.500,00
A dedurre coefficiente riduzione (0,05) per assenza della garanzia per vizi dei beni venduti , dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni non espressamente conosciuti ai sensi art. 568 C.p.c.			euro	4.875,00
A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,15) per: Situazione di mercato - Vetustà : Fabbricato del 1967, con condizioni discrete ma necessità di interventi ordinari. Immobile non unitario : le due porzioni (fronte e retro) non sono collegate internamente, compromettendo in maniera importante la funzionalità e costringendo al passaggio negli spazi comuni o dall'esterno - Mancanza di documentazione su spese e gestione condominiale , mancanza di Amministratore e regolamento - Impianto di riscaldamento da ripristinare , con caldaia non funzionante e impianti inattivi da tempo - e quanto citato più approfonditamente nell'elenco puntato contenuto nello stesso paragrafo			euro	14.625,00
A dedurre spese per pratiche edilizie e catastali (come da tabelle di dettaglio riportate al Quesito 8 a cui si rimanda)			euro	5.000,00
TOTALE			euro	73.000,00

LOTTO 4 [Fg. 3 part. 298 sub.17 C/1]		Valore complessivo (euro)	
TOTALE IMPORTO STIMA LOTTO 4		euro	73.000,00
arrotondato		euro	73.000

* Il calcolo della superficie commerciale è riportato in risposta al Quesito 3)

Schema riassuntivo dei valori di stima per il compendio pignorato

Stante quanto precede, la scrivente stabilisce i più probabili valori dei singoli lotti del compendio riferiti all'attualità come segue:

Numero del lotto	Beni facenti parte del lotto	Importo di stima arrotondato (euro)
LOTTO 1	Foglio 3 Part.40 sub. 10 (A/2) PT, via Torino 18	177.000
LOTTO 2	Foglio 3 Part.298 sub. 7 (A/10) PT, via Torino 30A	43.500
LOTTO 3	Foglio 3 Part.298 sub. 9 (C/1) PT, via Torino 32 bis	78.500
LOTTO 4	Foglio 3 Part.298 sub. 17 (C/1) PT, via Torino 32	73.000
	TOTALE compendio	372.000

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 1 (arrotondato):

euro 177.000

La sottoscritta ha quantificato in € 177.000 (diconsi Centosettantasettemila euro/00) il prezzo complessivo a base d'asta del lotto 1.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 2 (arrotondato):

euro 43.500

La sottoscritta ha quantificato in € 43.500 (diconsi Quarantatremilacinquecento euro/00) il prezzo complessivo a base d'asta del lotto 2.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 3 (arrotondato):

euro 78.500

La sottoscritta ha quantificato in € 78.500 (diconsi Settantottomilacinquecento euro/00) il prezzo complessivo a base d'asta del lotto 3.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 4 (arrotondato):

euro 73.000

La sottoscritta ha quantificato in € 73.000 (diconsi Settantatremila euro/00) il prezzo complessivo a base d'asta del lotto 4.



In merito alla letteratura cui si è fatto riferimento per la determinazione del valore degli immobili, si riporta nel seguito la bibliografia essenziale.

Si precisa tuttavia che sono stati consultati, oltre ai testi sotto riportati, anche altre pubblicazioni ed alcuni siti internet in materia di estimo e di valutazione immobiliare (*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I., Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore, il Borsino Immobiliare*), da cui sono state desunti dati utili e valori di mercato di riferimento.

Nella relazione estimativa sono stati riportati elaborati grafici e tabelle, da essi estrapolati, come indicato nelle didascalie.



BIBLIOGRAFIA ESSENZIALE

- Amicabile, S., *Corso di economia ed estimo*, Milano, Hoepli, 2002;
- Michieli, I., Danese M., *Estimo con principi di economia e contabilità*, Bologna, Calderini, 1989;
- Caruso di Spaccaforro, A., *Valutazione economica dei progetti nell'arte del costruire*, Torino, Utet, 1999;
- Collegio geometri ed Architetti Milano, *Prezzi tipologie edilizie 2010*, Milano, DEI, 2010;
- Famularo, N., *Teoria e pratica delle stime*, Torino, Utet, 1969;
- Grillenzoni M., Grittani G., *Estimo- Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi*, Bologna, Calderini, 1994.
- Paglia, F., *Le stime dei terreni e delle aree edificabili*, EPC Libri srl, Roma, 2008



RISPOSTA AL QUESITO 16)

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



Il regime fiscale degli immobili pignorati comporta vendita soggetta al pagamento di imposta di registro.

Il trasferimento avviene da persona fisica, pertanto non soggetta a I.V.A.



RISPOSTA AL 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 decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28.05.07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31 – 07/08/2009) allegato A n. 5.2”;

Per quanto concerne le unità immobiliari oggetto della presente procedura, trattandosi di immobili a destinazione residenziale, commerciale o uso ufficio, come descritto nella risposta al Quesito 3), si precisa che tutte risultano soggette all'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), ai sensi della normativa vigente.

In seguito a ricerca eseguita presso l'archivio informatico del Sipee Regione Piemonte in data 14/12/2024 è emerso che esistono i seguenti Attestati di prestazione energetica per alcune delle unità immobiliari oggetto di procedura:

- APE n. 20241118220001 per Foglio 3 part.40 sub.10 con scadenza 15/01/2034,
- APE n. 20162069720006 per Foglio 3 part.298 sub.17 con scadenza 14/03/2026,
- APE n. 20152069720007 per Foglio 3 part.298 sub.7 con scadenza 19/02/2025,

Pertanto sono stati redatti dalla scrivente CTU gli attestati di prestazione energetica per le unità immobiliari che ne risultavano sprovviste e per l'APE n. 20152069720007 per Foglio 3 part.298 sub.7 con scadenza 19/02/2025, che era quindi risultato scaduto prima del deposito dell'elaborato peritale.

Sono pertanto stati redatti dalla CTU i seguenti attestati di prestazione energetica:

- APE n. 2025 101374 0010 per NCEU Foglio 3 part.298 sub.7 (A/10) con scadenza 31/12/2026,
- APE n. 2025 101374 0011 per NCEU Foglio 3 part.298 sub.9 (C/1) con scadenza 09/05/2035,

Si rileva che l'attestato di prestazione energetica redatto per il **subalterno 7, particella 298, foglio 3**, avrà validità fino al 31 dicembre 2026.

In applicazione di quanto previsto dalle **Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici** (D.M. 26 giugno 2015, Appendice C, punto 2.1.3), tale validità è limitata al 31 dicembre dell'anno successivo alla data di emissione, ossia fino al 31 dicembre 2026, in quanto la caldaia dell'unità immobiliare risulta attualmente non funzionante e scollegata – come riferito dal debitore

esecutato in sede di sopralluogo e rilievo - pertanto, priva dei rapporti di controllo e dei documenti di efficienza energetica aggiornati, come previsto dalla normativa vigente.

Questa specifica si trova nelle **Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici**, allegate al **D.M. 26 giugno 2015**, in attuazione del **D.Lgs. 192/2005**, e in particolare:

Appendice C, punto 2.1.3:

"Nel caso in cui non sia disponibile la documentazione obbligatoria relativa all'impianto termico centralizzato (come il libretto d'impianto e i rapporti di controllo di efficienza energetica), la validità dell'APE è limitata al 31 dicembre dell'anno successivo alla data di emissione."

Appendice A,

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

- a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (art. 3, c. 3, lett. d) del decreto legislativo);
 - b) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;
 - c) gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo);
 - d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo).
- L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo);
- e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, (art. 3, c. 3, lett. f) del decreto legislativo);
 - f) i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;
 - g) i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:
 - agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;
 - agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli IMPIANTI TECNOLOGICI;
 - l) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del decreto legislativo (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno").

In merito alla **situazione delle caldaie**, si rimanda quanto già relazionato in dettaglio per le varie unità, nei rispettivi paragrafi al Quesito 3).

Si rammenta inoltre che nel corso del sopralluogo effettuato dalla scrivente CTU con l'I.V.G. il locatario del locale identificato al **subalterno 9, foglio 3, particella 298**, inoltre ha riferito che la caldaia attualmente in uso è di sua proprietà e che provvederà alla rimozione della stessa al termine

del contratto di locazione.

La CTU riporta tale dichiarazione, pur rilevando che non risulta alcun documento fornito dal debitore eseguito a conferma di quanto riferito.

Attualmente, la caldaia del subalterno 9, foglio 3, particella 298 risulta collocata nel ripostiglio appartenente al subalterno 7, foglio 3, particella 298.

Alla luce di tale circostanza, si presume che sarà necessario procedere alla ricollocazione della caldaia all'interno della proprietà del subalterno 9, con l'esecuzione dei relativi lavori e la verifica della conformità a cura di tecnico abilitato, considerata l'assenza di titolo che giustifichi l'attuale collocazione della caldaia.

Si precisa che tale situazione è frutto presumibilmente di un accordo tra il sig. Xxxxxxx , che ha la proprietà di tutte le unità immobiliari del piano terra e l'attuale conduttore del locale panetteria.

In caso di sostituzione della caldaia, sarà necessario procedere a un nuovo Attestato di Prestazione Energetica (APE), in sostituzione dell'attuale APE n. 2025 101374 0011, redatto dalla CTU e valido fino al 09/05/2035.

Per quanto concerne le restanti unità immobiliari, si ricorda che sarà necessario come da normativa procedere alla redazione di un nuovo Attestato di Prestazione Energetica (APE) in occasione di eventuale installazione di nuova caldaia nelle unità immobiliari, oltre che per le unità attualmente sprovviste di generatore.

L'obbligo di aggiornamento dell'APE si applica altresì nei casi di interventi che modifichino le caratteristiche dell'involucro edilizio, sia opaco (ad esempio tramite l'isolamento delle murature) sia trasparente (quali la sostituzione di serramenti, infissi o vetrine), come previsto dal D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. e dal D.M. 26 giugno 2015, Allegato 1, punto 5.5.1.

Gli attestati di prestazione energetica reperiti presso l'archivio Sipee e quelli redatti dalla CTU vengono riportati all'Allegato 9)



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

Asti, 22/05/2025



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
arch. Alessandra BODDA



ALLEGATI:

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



