



**TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 146/2024 R.G.E

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	creditore procedente
Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXX	

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	debitore esecutato
Avv. //	

GIUDICE ESECUZIONE: Dott. sa Laura BRIZI
C.T.U: Arch. Alessandra BODDA

arch. Alessandra Bodda
Via Vittorio Veneto n.7
14100 Asti
Tel. 014123 1841
architettobodda@gmail.com

RELAZIONE TECNICA DI STIMA





INDICE



PERIZIA DI STIMA (pag.1-82)

1. PREMESSA	pag. 2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI	pag. 2
3. RISPOSTE AI QUESITI	pag. 4

ALLEGATI (pag.1-278)



1. PREMESSA

Convocata dal 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 14/10/25 compariva dinnanzi al Giudice dell'Esecuzione Ill.mo Dr. XXXXXXXX XXXXXXXXXX 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 15/10/25 veniva dato inizio alle operazioni peritali, con l'invio di PEC all'avvocato incaricato.

In data 16/10/25 la sottoscritta reperiva presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio le necessarie visure, mappe e planimetrie.

In data 20/10/25 veniva richiesto il Certificato di residenza del debitore esecutato.

In data 20/10/25 veniva inviata all'Agenzia delle Entrate la richiesta di verifica esistenza contratti di affitto.

In data 21/10/25 veniva inviata comunicazione con raccomandata AR al debitore esecutato della data del sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento, invitando a consentire l'accesso e ad essere presente al sopralluogo.

In data 23/10/25 veniva inviata all'Agenzia delle Entrate di Asti la richiesta di verifica successione avente per oggetto i beni oggetto di esecuzione.

In data 24/10/25 veniva inviata al Comune di Montà la domanda di accesso agli atti per la consultazione dei precedenti edilizi.

In data 29/10/25 veniva inviata all'Agenzia delle Entrate di Cuneo la richiesta di verifica successione avente per oggetto i beni oggetto di esecuzione.

In data 29/10/25 veniva richiesta la verifica dello stato civile.

In data 10/11/25 veniva eseguito il primo sopralluogo presso il compendio pignorato.

In data 17/11/2025 veniva presentata istanza al Comune di Montà per l'acquisizione della copia digitale dei precedenti edilizi.

In data 19/12/25 veniva richiesto atto di provenienza all'Archivio Notarile.

In data 19/12/25 venivano richiesti i dati condominiali all'Amministratore di Condominio.

In data 23/12/25 veniva inviata istanza all'III.mo GE per la situazione riscontrata della cantina.

In data 31/12/25 venivano ricercate le quotazioni dei Borsini immobiliari.

In data 31/12/25 veniva ricercato l'attestato di prestazione energetica.

In data 13/01/26 veniva presentato sollecito per l'ottenimento dei precedenti edilizi relativi al compendio immobiliare.

In data 15/01/26 pervenivano i primi documenti relativi ai precedenti edilizi.

In data 20/01/26 venivano richiesti al debitore esecutato i contratti di locazione relativi alle unità immobiliari oggetto di procedura.

In data 15/01/26 si ricevevano dal Comune di Montà i precedenti edilizi sull'immobile e la normativa locale, richiesti per verificare mediante l'esame della documentazione (Piano Regolatore Generale Comunale, Norme Tecniche di Attuazione e relativa cartografia) la conformità alle autorizzazioni.

In data 23/01/26 perveniva la disposizione dell'III.mo G.E in merito alla cantina di pertinenza e nella medesima data venivano presi contatti con l'Amministratore e XXXX per il rilievo della cantina indicata su atto di provenienza.

In data 26/01/26 venivano discusse con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico le specifiche per la sanatoria dell'immobile.

In data 26/01/26 veniva presentata la variazione toponomastica per la correzione del numero civico dell'unità abitativa.

In data 28/01/26 veniva inviata all'Agenzia delle Entrate – ufficio territoriale di Moncalieri la richiesta di verifica esistenza contratti di locazione.

In data 31/01/26 veniva eseguito il sopralluogo della seconda cantina con XXXX, secondo quanto disposto dal G.E.

In data 02/02/2026 venivano nuovamente richiesti i dati condominiali relativi alle spese all'Amministratore condominiale.

In data 06/02/2026 venivano discusse con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ulteriori specifiche per la sanatoria dell'immobile

In data 07/02/2026 venivano eseguite le visure catastali di aggiornamento dopo la variazione catastale toponomastica.

In data 12/02/25 venivano eseguite le ispezioni ipotecarie di aggiornamento presso gli archivi informatizzati dell'*Agenzia del Territorio Conservatoria dei Registri Immobiliari*.

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 il debitore esecutato dell'inizio delle operazioni peritali e della data del sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto di stima.

Il primo sopralluogo per il rilievo del compendio immobiliare veniva eseguito in data 10/11/25 ed in data 31/01/26 veniva eseguito il secondo sopralluogo, per quanto concerne il rilievo della cantina indicata sull'atto di provenienza, come da disposizione del G.E del 23/01/26.

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 mancanti o inidonei;

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

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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 del Certificato Notarile del 5 novembre 2024 Notaio dott. Xxxx xxxxxxxxx, fornito nella documentazione depositata su PCT e delle visure ed ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate dalla scrivente.

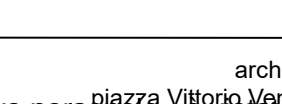
La sottoscritta ha provveduto inoltre, con richiesta di nuove Ispezioni Ipotecarie presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Asti, a verificare eventuali variazioni rispetto alla data del Certificato Notarile del 05/11/2024 Notaio Xxxx xxxxxxxxx, fornito dagli Avvocati incaricati.

Trascrizioni ed iscrizioni

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate con ispezione ipotecaria del 16/10/25 e successivo aggiornamento finale del 12/02/26 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli nel ventennio preso in esame:

A carico del Sig. XXXXXX XXXXXXXXXX:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/10/2019 - Registro Particolare 5960 Registro Generale 7908
Pubblico ufficiale XXXXXX XXXXXXXXXX Repertorio 15223/12633 del 03/10/2019
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MONTA' (CN)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 17/10/2019 - Registro Particolare 1098 Registro Generale 7909
Pubblico ufficiale XXXXXX XXXXXXXXXX Repertorio 15224/12634 del 03/10/2019
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in MONTA' (CN)
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/10/2024 - Registro Particolare 6286 Registro Generale 7871
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4139 del 23/09/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MONTA' (CN)



Atti di provenienza riportati integralmente all'Allegato "B"

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

Per
NCEU Comune Montà (CN) Fg. 16 part. 1038 Sub.30 (A/10);
NCEU Comune Montà (CN) Fg. 16 part. 1038 Sub.2 (C/6);

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 03/10/2019
Rep. 15.223 Raccolta 12.633
Rogante Notaio Dott. Xxxxxx xxxxxx
Sede Montà (CN)
Trascritto ad Alba il 17/10/2019 Reg. generale 7908 Reg. part. 5960
- ATTO DI COMPRAVENDITA del 30/05/1986
Rep. 41031 Raccolta 23673
Rogante Notaio Dott. Xxxxxx xxxxxx
Sede Asti (AT)
Trascritto ad Alba il 14/06/1986 Reg. generale 3144 Reg. part. 2501
con avvertenza che, nella predetta nota di trascrizione, il codice fiscale del signor Xxxxxxxx xxxxxx è stato riportato in modo errato (così letteralmente: "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX") - in luogo del corretto codice fiscale sopra indicato

Atti riportati integralmente all'Allegato "I"

Si riporta di seguito l'atto reperito, ai fini della verifica dell'attribuzione della cantina di pertinenza, nonché della corretta individuazione, sull'atto di provenienza, della cantina confinante.

La documentazione è stata esaminata altresì al fine di accertare l'eventuale esistenza di un titolo legittimante l'occupazione della cantina confinante, come richiesto dal G.E.; tuttavia, nel caso di specie, l'attribuzione delle rispettive cantine risulta coerente e confermata in entrambi gli atti di provenienza, sia per l'unità immobiliare sub. 30 (oggetto di questa procedura esecutiva), sia per l'unità confinante sub. 31 (non oggetto di procedura e di altra proprietà).

[REDACTED]

È stato inoltre reperito il seguente atto notarile, per verifica vincolo a favore del Comune di Montà relativo alla costruzione del condominio:

- ATTO DI VINCOLO DEL 25.03.1982 sotto forma di scrittura privata autenticata, Rogante Notaio Dott. Xxxxxx xxxxxx, registrato ad Alba il 30.3.1982 al nr. 515- vol.1°, trascritto ad Alba il 01.04.1982 art. 1532 – casella 1869.

Dichiarazione notarile

Si riporta a seguire la Dichiarazione Notarile redatta in data 5 novembre 2024 dal Notaio dott. Xxxx
xxxxxxxxx notaio in Xxxxx, sul compendio immobiliare oggetto di procedura.

CERTIFICATO NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567, COMMA 2, CODICE PROCEDURA CIVILE

Tribunale di ASTI - Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da: "XXXXX XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX" con sede in Alba, codice fiscale: xxxxxxxxxxxx,
nei confronti di:

- Xxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx il giorno xx xxxx xxxxx, codice fiscale:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

in virtù di:

- pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Alba
con nota in data 25 ottobre 2024 ai N.ri 7871/6286.

Il Notaio dott. Xxxx xxxxxxxx notaio in Xxxxx, con studio in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX xxxxxxxxx xxx, per
incarico ricevuto dall'avv. Xxxxxxx xxxxx xxxxxxxxx, con domicilio in Asti, Xxxxxxx xxxxx xxxxx,
esaminati i registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del
pignoramento di cui sopra, fino al giorno 31 ottobre 2024,

ATTESTA

quanto segue:

1) OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

1.1. Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento:

i seguenti cespiti immobiliari così censiti al Catasto fabbricati di MONTA' (CN)

- Foglio 16, Mapp. 1038, subalterno 30, Corso Milano n. 23, piano S1-1, Categoria A/10, classe
2", consistenza vani 6, superficie catastale totale mq 112, rendita catastale Euro 954,41;
- Foglio 16, Mapp. 1038, subalterno 2, Corso Milano, piano S1, Categoria C/6, classe 3",
consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 15, rendita catastale euro 28,20".

1.2. Descrizione particolareggiata a cura del notaio secondo le risultanze dei registri catastali:

In Comune di Montà (già Montà d'Alba), Corso Milano, a parte di compendio immobiliare, costituito da due fabbricati fuori terra (denominati "A" e "B") più piano seminterrato (detto fabbricato "C"), eretto sopra/sotto area oggi distinta nel Catasto Terreni col mappale 1038 del foglio 16 (ente urbano),

- unità immobiliare ad uso ufficio, al civico n. 23 di Corso Milano, posta in piano primo del suddetto fabbricato "A", con accesso dalla scala "A1", composta da tre locali studio, sala d'aspetto, reception, bagno, disimpegno/ingresso e due balconi, con annessa cantina in piano seminterrato, autorimessa in piano seminterrato, rispettivamente distinte nel Catasto Fabbricati, foglio 16 (sedici), coi mappali: 1038/30 (mille trentotto subalterno trenta) Corso Milano n. 23, Piano S1-1, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 112, rendita euro 954,41, 1038/2 (mille trentotto subalterno due) Corso Milano, Piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 15, rendita euro 28,20.

Confini, da nord, in contorno, in senso orario,

- dell'ufficio in piano primo:
affaccio su cortile, vano scala condominiale (A1") da cui si accede, altra unità immobiliare (altra porzione del fabbricato "A" al mappale 1038/29, di proprietà Xxxxxx xxxxxxxx), altro prospetto su cortile, ulteriore unità immobiliare (altra porzione del fabbricato "A" con accesso da altra scala), altro vano scala condominiale ed ancora affaccio su cortile,
- della cantina:
terrapieno, altra unità immobiliare (altra porzione di fabbricato), disimpegno/corridoio comune da cui si accede, ulteriore unità immobiliare (porzione di fabbricato),
- dell'autorimessa:
disimpegno/corridoio comune (interno, pedonale), altra unità immobiliare (altra porzione di fabbricato), area di accesso e manovra comune, altra autorimessa.

1.3. Osservazioni e/o discrepanze di rilievo per la procedura esecutiva nella descrizione dei beni pignorati:

NULLA

2) QUADRO SINOTTICO DELLA PROPRIETA' NEL VENTENNIO:

2.1. Gli immobili su descritti al ventennio suddetto (al giorno 25 ottobre 2004) risultavano di proprietà dei signori:

- **Xxxxxxx xxxxxx** nato a Montà il giorno xx xxxxx xxxx, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

Xxxxxx xxxxxx
data 15 dic

- XXXXXXX,
ASTE
GIUDIZIARIE®
gato è stato trascr

ASTE GIUDIZIARIE
 ri 0047/7428

2.3. per atto
notaio Xxxxx

19 - N. 15223/12633
data 17 ottobre 2019 a

- XXXXXX XXXXXXXXXXXX
per l'intero - pieno

li nuda proprietà,
xxxxxxx nato a

- ipoteco

ottobre 2019 ai N.ri
della "XXXXXXXXXXXXX"

- ASTE GIUDIZIARIE®
Azione ufficiale, ad un

XXXXXXXXXXXXXXXX" (con sede in xxxxx, codice fiscale: xxxxxxxxxxxx), iscritta per [REDACTED]
[REDACTED] a garanzia di mutuo fondiario, della prevista durata di anni 20, concesso (per Euro
[REDACTED]) da detto istituto bancario al suddetto signor Xxxxxx xxxxxxxx, giusta atto in data 3
ottobre 2019 - N. 15224/12634 di repertorio a rogito del notaio Xxxxxx xxxxxx di Asti;

- suddetto pignoramento trascritto ad Alba in data 25 ottobre 2024 ai N.ri 7871/6286, a favore di:

"XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX" con sede in xxxxx, codice
fiscale: xxxxxxxxxxxx, contro il sopra generalizzato signor Xxxxxx xxxxxxxx

Passaggi di proprietà

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

Per i seguenti beni:

- **NCEU Montà (CN) Foglio 16 Particella 1038 Sub. 30 Natura A/10**
- **NCEU Montà (CN) Foglio 16 Particella 1038 Sub. 2 Natura C/6**

- XXXXXX XXXXXXXXXX nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1)

Acquista da:

- Xxxxxxx xxxxxxxxx nata a Torino (TO) in data xxxxx xxxxxx xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà
- Xxxxxxx xxxx nata a Montà (CN) in data xx xxxxx xxxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà
- Xxxxxxx xxxx nata a Montà (CN) in data xx xxxxx xxxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di usufrutto della restante quota di 1/2

con il seguente atto:

- Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Dott. Xxxxxx xxxxxx del 03/10/2019 Rep. 15223 Raccolta 12633 Sede Montà (CN) e trascritto ad Alba in data 17/10/2019 al numero di registro generale 7908 e numero di registro particolare 5960.



- Xxxxxxx xxxxxxxxx nata a Torino (TO) in data xxxxx xxxxxx xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà
- Xxxxxxx xxxx nata a Montà (CN) in data xx xxxxx xxxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di usufrutto vitalizio della restante quota di 1/2

Acquisiscono per:

- Successione in morte del signor Xxxxx xxxxxx, cessato di vivere in data 13 settembre 2017, apertasi in forza di testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del notaio Xxxxx xxxxxx di Alba in data 12 dicembre 2017 - N. 4313/3565 di repertorio (registrato a Cuneo in data 15 dicembre 2017 al n. 21294 Serie 1T).

La dichiarazione di successione in morte di XXXXXXX XXXXX è stata registrata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio territoriale di Alba il giorno 6 settembre 2018 al n. 916 vol. 9990 (trascritta ad Alba in data 17 settembre 2018 ai N.ri 7274/5507)

Nota*

XXXXXXX XXXX nata a Montà (CN) in data xx xxxxx xxxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX possedeva già i diritti pari a 1/2 di proprietà



- XXXXXXX XXXXXXX nato a Montà (CN) in data xx xxxxx xxxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni
- XXXXXXX XXXX nata a Montà (CN) in data xx xxxxx xxxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni

Acquistano da:

- XXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXX XXXXXXX (xx) in data xx xxxxx xxxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

con il seguente atto:

- Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Dott. XXXXXX XXXXXX del 30/05/1986 Rep. 41031 Raccolta 23673 e trascritto ad Alba in data 14 giugno 1986 al numero di registro generale 3144 e numero di registro particolare 2501

con avvertenza che, nella predetta nota di trascrizione, il codice fiscale del signor XXXXXXX XXXXXX è stato riportato in modo errato (così letteralmente: "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX") - in luogo del corretto codice fiscale sopra indicato

Anomalie e criticità da segnalare sulla procedura

1. IRREGOLARITA' RISCONTRATA IN RIFERIMENTO ALLA CANTINA DI PERTINENZA CON EVIDENZA DI SCAMBIO CANTINE

A seguito dell'esecuzione del sopralluogo e della redazione del rilievo effettuato dalla scrivente, è emerso che **la cantina dell'unità immobiliare (Fg.16 part.1038 sub.30), così come rappresentata nella planimetria catastale agli atti, non corrisponde alla cantina effettivamente rilevata dalla CTU durante il primo sopralluogo ed aperta dal debitore esecutato per consentirne il rilievo** (riportata nella Foto 1 a pagina 14).

Al fine di chiarire la situazione, la scrivente ha provveduto ad effettuare una verifica dell'ultimo atto di provenienza del bene, costituito dall'atto di compravendita del 03/10/2019, Rep. n. 15.223, Raccolta n. 12.633, a rogito del Notaio Dott. XXXXXX XXXXXX, nel frattempo acquisito.

Da tale verifica è emerso che **la cantina indicata nell'atto di provenienza coincide con quella rappresentata nella planimetria catastale** (Foto 2 a pagina 15), in quanto all'atto risulta allegata la planimetria catastale (protocollo n. CNO509793 del 02/01/2012), alla quale viene fatto espresso riferimento come anche al relativo elaborato planimetrico (Foto 3 a pagina 15).

Si precisa infatti che l'unità immobiliare identificata al foglio 16, particella 1038, subalterno 30, oggetto di questa esecuzione immobiliare, nell'atto di provenienza pervenuto risulta descritta come segue:

- a) *al piano primo (II f.t.): locale ad uso ufficio avente accesso dal civico numero 23 (ventitré) di Corso Milano, sito nel fabbricato "A", con accesso dalla scala "a1", distinto con il numero 30 (trenta) nell'elaborato planimetrico sopra citato, composto da: ingresso/disimpegno, sala d'aspetto, reception, tre studi, bagno e due balconi esterni, confinante con: vano scala condominiale, unità n. 29, muro di perimetro verso cortile esterno, unità n. 31, vano scala condominiale adiacente e muro di perimetro verso cortile esterno;*

con annesso al piano seminterrato: locale ad uso cantina distinto con il numero 30 (trenta) nell'elaborato planimetrico sopra citato, confinante con: unità n. 1, disimpegno comune, unità n. 31 e muro di perimetro su terrapieno.

Pertanto, anche l'atto di provenienza conferma questa attribuzione, cioè la cantina indicata nell'atto di provenienza, rappresentata sia nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, che nel relativo elaborato planimetrico, **non è quella rilevata ed aperta dal debitore esecutato durante il primo sopralluogo del 10/11/2025** ma è quella accanto a quella rilevata dalla CTU, cioè la terza cantina e non la seconda sulla sinistra del corridoio (Foto dalla 50 alla 63 Doc, fotografica Allegato 2).

Pertanto, la CTU trasmetteva apposita istanza all'Ill.mo Giudice in data 23/12/2025, al fine di

segnalare lo stato di fatto riscontrato.

Con successiva disposizione del 23/01/2026, il Giudice autorizzava il rilievo della cantina contrassegnata con il numero 30, risultata in uso ad altro condomino.

In pari data, la CTU prendeva contatto con l'amministratore di condominio al fine di individuare il soggetto detentore delle chiavi della cantina n. 30; a tale richiesta facevano seguito plurimi contatti intercorsi nei giorni successivi.

In data 31/01/2026 veniva eseguito il rilievo della cantina, resa temporaneamente disponibile per l'espletamento delle operazioni peritali, alla presenza di XXXX Dott. xxxxxxxxx e del sig. xxxxxx xxxxxxxxx.

Successivamente, la CTU trasmetteva conferma scritta via e-mail dell'avvenuto rilievo, precisando che per ogni ulteriore contatto in ordine alla disponibilità e gestione della cantina occorre fare riferimento a XXXX, quale custode nominato, restando l'attività della CTU riferita ai profili tecnici dell'incarico.

ELABORATI GRAFICI ESPLICATIVI

PIANO SEMINTERRATO

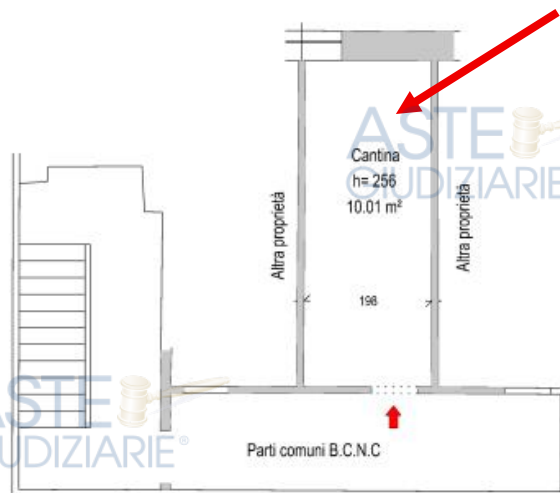


Foto 1: Estratto del rilievo eseguito dalla CTU, con indicazione della cantina rilevata nel primo sopralluogo ed in uso al debitore esecutato, che è la seconda del corridoio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO SEMINTERRATO
H. CM. 260



Foto 2: Estratto della planimetria catastale con indicazione della cantina attribuita all'unità immobiliare oggetto di esecuzione che è la terza sul lato sinistro del corridoio (Prot. CN0509793 del 02.01.2012)



Foto 3: Estratto dell'elaborato planimetrico del 11.12.1985 con individuazione della cantina n.30 indicata sull'atto di provenienza

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CANTINA RILEVATA NEL PRIMO SOPRALLUOGO



LEGENDA

-  Planimetria rilevata sul posto, con indicazione cantina aperta dal debitore e rilevata nel 1° sopralluogo
-  Planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, con indicazione della cantina, così come rappresentata nella planimetria catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

CANTINA DA PLANIMETRIA CATASTALE

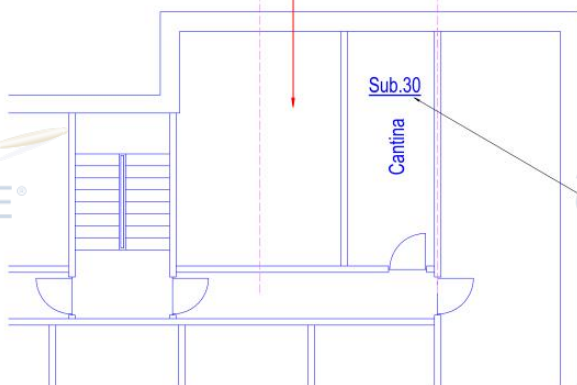
Cantina da planimetria catastale
che è la terza del corridoio

Foto 4: Rappresentazione redatta dalla scrivente con confronto delle due situazioni riscontrate (cantina in uso rilevata nel 1° sopralluogo / planimetria catastale allegata nell'atto provenienza con indicazione cantina pertinenza)

Stante quanto precede e in conformità alle disposizioni del Giudice, la scrivente provvederà a rappresentare in perizia la corretta cantina indicata nell'atto di provenienza e rilevata nel corso del secondo sopralluogo effettuato in data 30.01.2026, rappresentando altresì nella foto 1 a pagina 14, per completezza, anche quella attualmente in uso, ancorché – come risultante dall'atto di provenienza intestata ad altro soggetto – e non riferibile al bene oggetto di procedura, al solo fine di dar conto delle eventuali differenti caratteristiche riscontrate.

Si rimanda alle **Foto 1-2-3-4 a pagina 14-15-16 della perizia**, nella quale è evidenziato il confronto tra le due diverse collocazioni delle cantine.

Si precisa che le visure catastali dei proprietari della cantina adiacente, oggetto di verifica, acquisite al fine di comprendere la situazione verificatasi e accertare la corretta attribuzione delle rispettive cantine, risultano riportate nell'istanza del 23.12.25 depositata sul PCT.

L'atto di provenienza della proprietà confinante, completo delle planimetrie esplicative allegate, dal quale si evince la corretta attribuzione della cantina di pertinenza, è invece riportato nell'Allegato I) alla presente relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. UNIONE FUNZIONALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI PROCEDURA CON UNITÀ IMMOBILIARE ADIACENTE DI DIVERSA PROPRIETÀ, INTERESSATA DA DISTINTA PROCEDURA ESECUTIVA

Si relaziona che l'unità immobiliare oggetto di procedura (Fg.16 part. 1038 sub.30), a destinazione catastale A/10, risulta attualmente unita, alla data e al momento del sopralluogo effettuato, mediante apertura con porta scorrevole in vetro (Foto 18 All.2 documentazione fotografica), all'unità immobiliare adiacente identificata al Fg.16 part. 1038 sub.29, la quale pare oggetto di distinta procedura esecutiva presso il medesimo Tribunale (E.I. 148/2024) e di diversa proprietà.

Le due unità immobiliari risultano, allo stato attuale, di fatto **funzionalmente unificate e utilizzate come un unico studio** professionale xxxxxx.

Sebbene la CTU non abbia effettuato il sopralluogo dell'altra unità, estranea alla presente procedura, è comunque evidente che l'accesso principale e la reception risultano attualmente collocati all'interno dell'unità immobiliare urbana identificata al subalterno 30, foglio 16, particella 1038, oggetto della presente procedura, quantomeno per quanto è possibile presumere dalla distribuzione planimetrica.

La connessione funzionale tra le due unità immobiliari, e le conseguenti criticità che ne derivano, verranno tenute in debita considerazione nella determinazione del valore del compendio, come sviluppato in risposta al Quesito 15).

Della suddetta circostanza si è altresì dato conto mediante deposito su PCT dell'apposita istanza depositata in data 23.01.26.

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

Non è stato richiesto agli Uffici Comunali il **Certificato di Destinazione Urbanistica**, in quanto la presente esecuzione immobiliare ha per oggetto un'unità immobiliare censita in categoria catastale A/10, con relativa cantina pertinenziale, nonché un'autorimessa censita in categoria C/6, entrambe ubicate nel medesimo condominio, trattandosi di unità immobiliari e non di terreni.

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

È stata verificata la **successione** avente ad oggetto i beni oggetto di esecuzione immobiliare, dalla quale non risultano omissioni fiscalmente rilevanti (Rif. Successione di XXXXXXXX XXXXXX morto il xxxxxxxxxx).

Si riporta il riscontro dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Asti all'Allegato F).

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

Si rinvia a questo proposito al Quesito 6), nel quale sono indicate le pratiche catastali da eseguirsi per le necessarie correzioni, sia in relazione alle difformità della distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare, sia in merito alle problematiche concernenti la cantina, come già precisato al paragrafo *"Anomalie e criticità da segnalare sulla procedura"* (pag. 10).

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

La documentazione di cui sopra viene riportata come segue:

- *Allegato 4 (Estratto di mappa)*
- *Allegato 5 (Planimetrie catastali)*
- *Allegato "C" (Visure)*
- *Allegato "E" (Verifica locazioni)*
- *Allegato "F" (Verifica successione)*

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 Montà (CN)
Allegato 4	Estratto di mappa Fg.16 part.1038 – Comune di Montà (CN)
Allegato 5	Planimetrie catastali • Planimetria NCEU Comune Montà (CN) Fg. 16 part. 1038 Sub.30; • Planimetria NCEU Comune Montà (CN) Fg. 16 part. 1038 Sub.2;
Allegato 6	Ispezioni ipotecarie di aggiornamento del 16/10/2025 e 12/02/2026
Allegato 7	Residenza, Stato civile
Allegato 8	Verbale di sopralluogo del 10/11/2025 Verbale di sopralluogo del 30/01/2026
Allegato 9	Attestato di prestazione energetica n. 2019 309152 0049
Allegato "A"	Elaborati grafici • TAV_01 Planimetria di inquadramento–Scala 1:1000, • TAV_02 Fg. 16 part.1038 Sub.30 Pianta piano primo e seminterrato– Scala 1:100, • TAV_03 Fg. 16 part.1038 Sub.2 Pianta piano seminterrato – Scala 1:100, • TAV_04 Fg. 16 part.1038 Sub.30+2 Calcolo superfici commerciali – Scala 1:200,
Allegato "B"	Atti di provenienza ed atti pubblici: • ATTO DI COMPRAVENDITA del 03/10/2019 Rep. 15.223 Raccolta 12.633 Rogante Notaio Dott. Xxxxxx xxxxxx Sede Montà (CN) • ATTO DI COMPRAVENDITA del 30/05/1986 Rep. 41031 Raccolta 23673 Rogante Notaio Dott. Xxxxxx xxxxxx Sede Asti (AT)
Allegato "C"	Visure: • NCEU Comune Montà (CN) Fg. 16 part. 1038 Sub.30; • NCEU Comune Montà (CN) Fg. 16 part. 1038 Sub.2;
Allegato "D"	PRECEDENTI EDILIZI • Concessione edilizia onerosa n. 28/1981 • Concessione edilizia gratuita n. 144/1983 • Concessione edilizia gratuita n. 213/1984 • Concessione edilizia gratuita n. 92/1985 • Dichiarazione di inizio lavori (D.I.L.) presentata in data 23/06/1983 • Dichiarazione di fine lavori presentata in data 12/12/1985 • Certificato di abitabilità rilasciato in data 23/01/1989 • Permesso di costruire n. 2010/106, rilasciato in data 15/03/2011 • Certificato di agibilità rilasciato in data 10/01/2012
Allegato "E"	VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE • Riscontro Agenzia delle Entrate Asti del 24/10/2025 su contratti di locazione, • Riscontro Agenzia delle Entrate Cuneo del 28/01/2026 su contratti di locazione, • Riscontro Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Moncalieri del 30/01/2026 su contratti di locazione,

Allegato "F"	VERIFICA SUCCESSIONI Riscontro Agenzia delle Entrate Asti del 05/11/2025 su verifica successione,
Allegato "G"	REGOLAMENTO DI CONDOMINIO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE - Email del 23.12.25 con tabelle solo in parte compilate, - Pec del 30.01.26 con appunti decreto ingiuntivo, - Pec del 02.02.26 con dati condominiali, - Email del 04.02.26 con spese insolute
Allegato "H"	RISCONTRI UFFICI Riscontro Tribunale di Asti per procedure pendenti del 09.02.26
Allegato "I"	ATTI PUBBLICI ATTO REPERITO PER VERIFICA CANTINA [REDACTED] ATTO REPERITO PER VERIFICA VINCOLO A FAVORE COMUNE MONTA' ATTO DI VINCOLO DEL 25.03.1982 sotto forma di scrittura privata autenticata, Rogante Notaio Dott. Xxxxxx xxxxxx, registrato ad alba il 30.3.1982 al nr. 515- vol.1°, trascritto ad alba il 01.04.1982 art. 1532 – casella 1869.

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 4139/2024 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti in data 25/10/2024 Registro Particolare 6286 Registro Generale 7871 sono stati individuati i seguenti beni, siti in Montà (CN) corso Milano n.23:

- NCEU Comune Montà (CN) Fg. 16 part. 1038 Sub.30 (A/10);
- NCEU Comune Montà (CN) Fg. 16 part. 1038 Sub.2 (C/6);

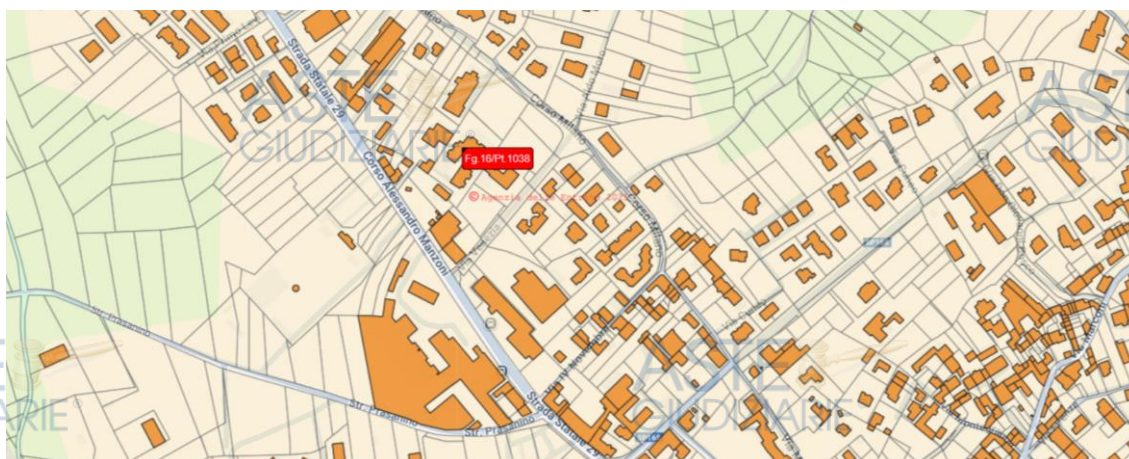


Foto 5: Localizzazione del compendio in Corso Milano 23, Montà (CN)

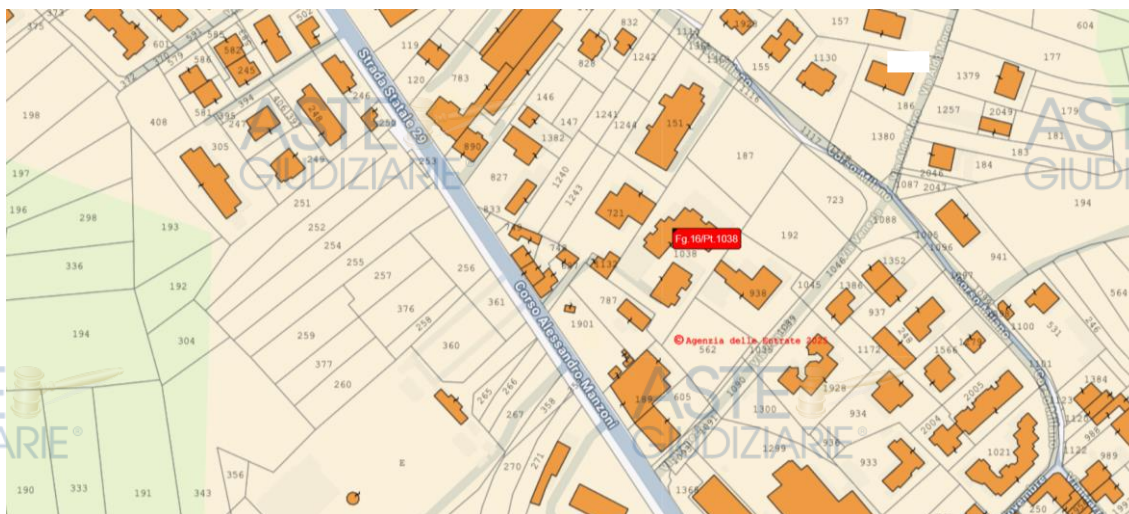


Foto 6: Localizzazione del compendio in Corso Milano 23, Montà (CN) – ingrandimento

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 7: Localizzazione del compendio in Corso Milano 23, Montà (CN) su vista aerea

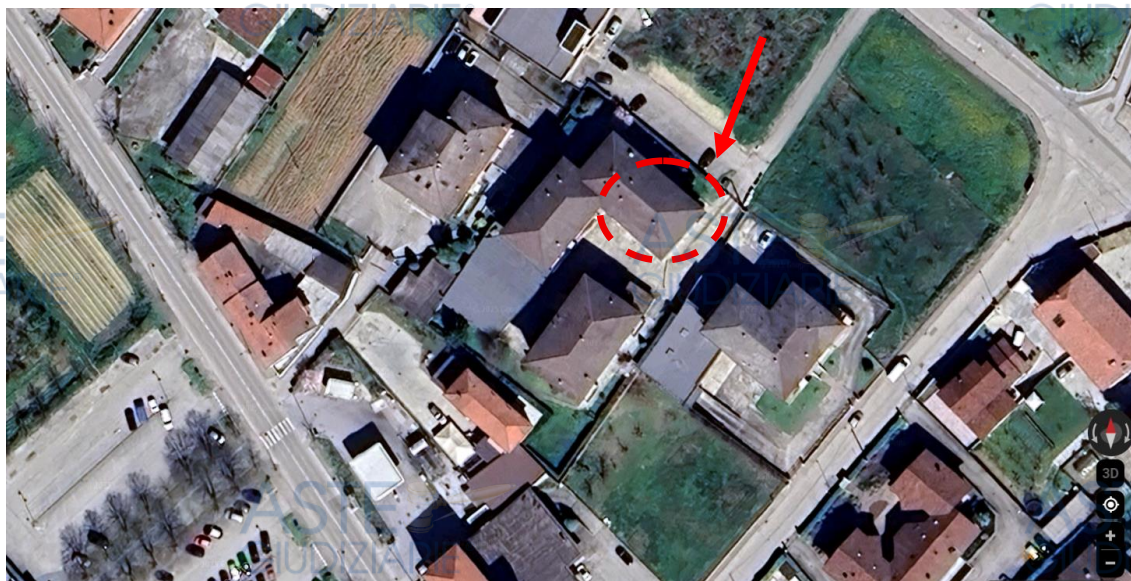


Foto 8: Localizzazione del compendio in Corso Milano 23, Montà (CN) su vista aerea - ingrandimento

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

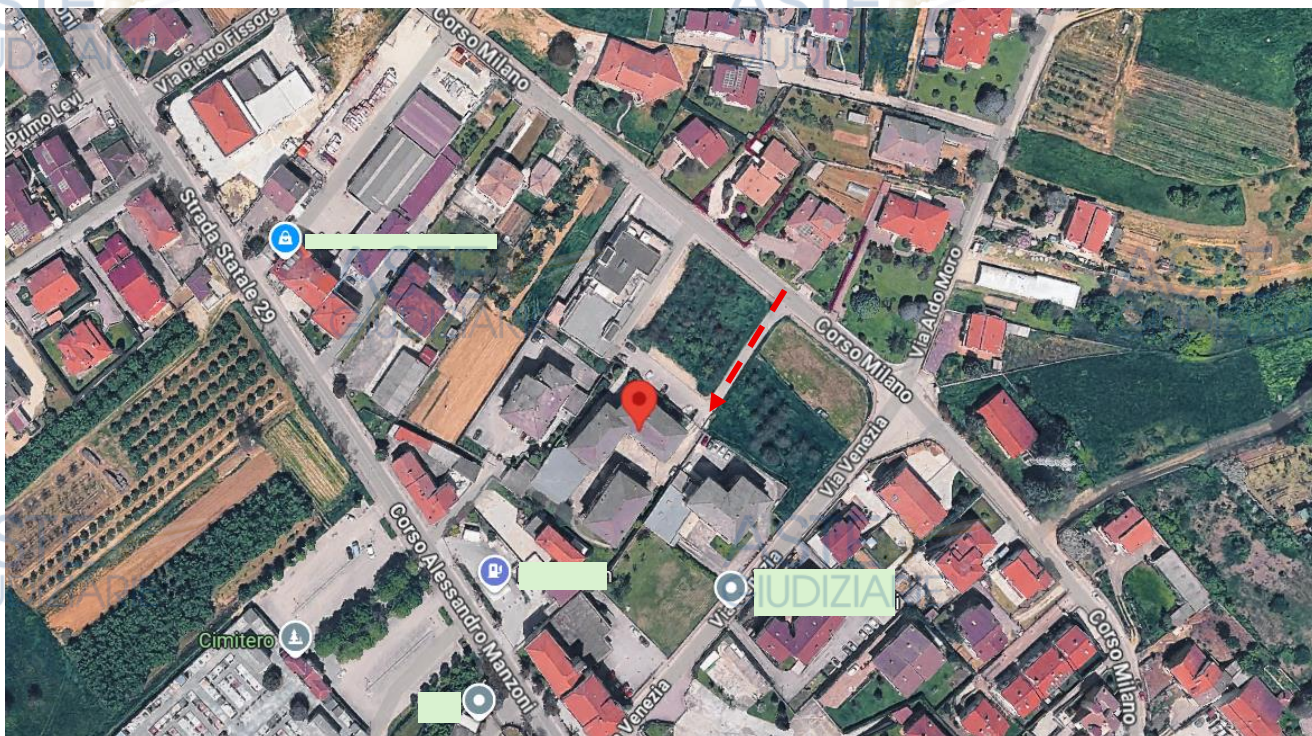


Foto 9: Accesso al condominio a partire dalla strada pubblica Corso Milano (tratteggio rosso)

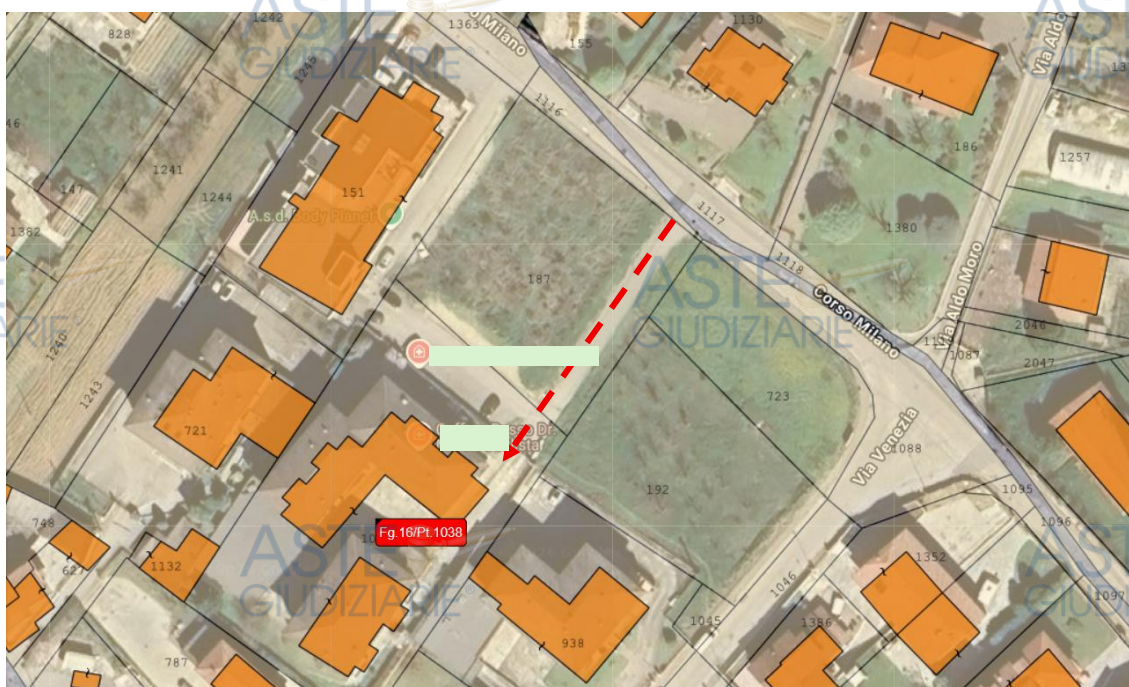


Foto 10: Accesso al condominio a partire dalla strada pubblica Corso Milano (tratteggio rosso)

Trattasi di due distinte unità immobiliari, entrambe ubicate nel medesimo compendio condominiale sito in Corso Milano n. 23 nel Comune di Montà d'Alba (CN), così identificate:

- unità immobiliare a destinazione catastale A/10 – “*Uffici e studi privati*”;
- unità immobiliare a destinazione catastale C/6 – “*Autorimessa*”.

Le due unità immobiliari **verranno descritte analiticamente nei paragrafi successivi**: prima l'unità immobiliare con destinazione catastale A/10 – “*Uffici e studi privati*” e, successivamente, l'unità immobiliare con destinazione catastale C/6 – “*Autorimessa*”.

Il presente paragrafo è invece dedicato alla descrizione del **contesto condominiale**, comune ad entrambe le unità immobiliari.

Il fabbricato condominiale, denominato “*Condominio Xxxxxx*”, è ubicato in Corso Milano n.23, asse viario urbano che costituisce una direttrice di collegamento interna al tessuto edificato del Comune di Montà d'Alba, caratterizzata dalla presenza di edifici a prevalente destinazione residenziale e mista, nonché di servizi di prossimità.

L'accesso al compendio non avviene direttamente dalla pubblica via Corso Milano; per il raggiungimento dell'area cortilizia condominiale è infatti necessario transitare su un tratto di strada esistente, perpendicolare a Corso Milano, non classificato come strada pubblica, realizzato su lotto di proprietà privata, in quanto, all'epoca, il richiedente del permesso di costruire del condominio coincideva con il proprietario del lotto attraverso il quale avviene il transito.

Tale area, attraverso la quale si sviluppa il suddetto percorso di accesso e che comprende anche una porzione residua attualmente utilizzata come area verde, risultava indicata dal Piano Regolatore Generale, al tempo della costruzione del condominio, quale area destinata a piazza pubblica. Tuttavia, come riferito dal tecnico comunale, tale previsione non è mai stata attuata dal Comune. Nel frattempo, la destinazione urbanistica del lotto nel quale c'è la strada di accesso al condominio, secondo quanto riferito dal tecnico, come da vigente PRGC è mutata ed attualmente risulta classificata come area a servizi, pur permanendo, allo stato, l'intestazione catastale in capo a soggetto privato.

Come da riscontro fornito dal tecnico comunale, **tale tratto di strada che serve per accedere al condominio risulta pertanto gravato da servitù di passaggio a favore dei fondi serviti**, sebbene detta servitù non risulti espressamente richiamata negli atti di provenienza esaminati.

Si riporta tale informazione al fine di fornire un miglior inquadramento dello stato dei luoghi e del contesto di riferimento, trattandosi di circostanza pertinente al condominio nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di procedura.

Si precisa, tuttavia, che le situazioni riferite al condominio, in quanto tali, a rigore restano estranee al presente elaborato, essendo la trattazione pertinente esclusivamente alle unità immobiliari oggetto di incarico e di procedura.

Il condominio è costituito da un fabbricato principale con sviluppo planimetrico a forma di "L", articolato in due corpi scala distinti, denominati scala A e scala B, nonché da un ulteriore fabbricato staccato, posto in posizione più arretrata rispetto a Corso Milano.

Trattasi di fabbricato condominiale a destinazione residenziale, elevato su tre piani fuori terra, con facciate in laterizio faccia a vista e balconi aggettanti con parapetti metallici. La copertura è a falde inclinate.

L'intero compendio risulta delimitato da recinzione ed è chiuso da un cancello automatico carrabile per l'accesso al cortile interno, oltre a due accessi pedonali.

Lo stato manutentivo esterno appare complessivamente discreto.

NCEU Comune Montà (CN) Fg. 16 part. 1038 Sub.30 (A/10)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Montà (CN), in Corso Milano n.23 e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatario:	XXXXXX XXXXXXXXXX nato a xxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxx C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Montà (CN) Fg.16 Part. 1038 Sub.30	/	A/10	2	6 vani	€ 954,41	112 mq	Corso Milano n.23 Piano S1-1

In merito alle coerenze dell'unità immobiliare posta al piano primo, si rappresenta quanto segue:

- a sud-est confina con il sub. 29, part. 1038, Fg. 16 (altra proprietà) e con vano scala comune (BCNC);
- a nord-ovest confina con il sub. 31, part. 1038, Fg. 16 (altra proprietà) e con vano scala comune (BCNC);
- a sud-ovest confina con vuoto su ente urbano, part. 1038, Fg. 16 (BCNC condominiale);
- a nord-est confina con vuoto su ente urbano, part. 1038, Fg. 16 (BCNC condominiale).

Per quanto concerne la **cantina**, si richiama il paragrafo “**Anomalie e criticità da segnalare**” (pag. 13 della perizia), in quanto all'atto di conferimento incarico la cantina in uso dal debitore esecutato non era quella indicata sull'atto di provenienza e sulla planimetria catastale.

In data 31/01/26 veniva rilevata la corretta cantina come da disposizione del Giudice che viene rappresentata nell'Elaborato A – Elaborati grafici, che a seguire si riporta nelle sue coerenze:

Si riportano di seguito le coerenze della cantina risultante dall'atto di provenienza:

- a sud-est confina con il sub. 1, part. 1038, Fg. 16 (altra proprietà);
- a nord-ovest confina con il sub. 31, part. 1038, Fg. 16 (altra proprietà);
- a sud-ovest confina con corridoio cantine (BCNC condominiale);
- a nord-est confina con terrapieno su ente urbano, part. 1038, Fg. 16.



Descrizione del
Trattasi di unità

ASTE
GIUDIZIARIE
10 (uffici e studi priv.)

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d0096862502788acda71ea0ab

All'interno della cinta è presente oltre al fabbricato nel quale sono site le unità immobiliari, distinto in due scale, un ulteriore fabbricato facente parte del medesimo condominio, che non è stato oggetto di sopralluogo con XXXX, in quanto le operazioni peritali erano riferite esclusivamente alle specifiche unità immobiliari oggetto di incarico.

Sul fronte del complesso condominiale sono inoltre presenti alcune aree verdi e vialetti di accesso ai fabbricati.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso il cancelletto condominiale, con ingresso dal portone caposcala posto sul fronte dell'edificio; da qui, mediante vano scala comune, si raggiunge con una rampa di gradini il piano primo (cfr. Foto 14 – Allegato 2, documentazione fotografica).

È stato rilevato che l'unità immobiliare risulta accessibile anche dal balcone dello Studio 1 mediante un apparecchio di sollevamento (Foto 48 Doc fotografica All.2).

Allo stato non è possibile accertarne il funzionamento dell'apparecchio, in quanto, al momento del sopralluogo, il macchinario risultava coperto e non verificabile.

L'unità immobiliare è composta da una **sala d'attesa con reception**, per una superficie complessiva pari a 21,41 mq (di cui 15,53 mq destinati a sala d'attesa e 5,88 mq a reception), alla quale si accede dall'esterno dalle parti comuni condominiali tramite una porta in legno.

Tali ambienti risultano illuminati da due finestre affacciate sul cortile interno.

Dalla sala d'attesa si accede al **servizio igienico**, avente una superficie pari a 7,17 mq, nonché ai disimpegni che conducono agli ulteriori locali dell'unità immobiliare, complessivamente n. **3 stanze ad uso ufficio**.

In particolare:

- il **locale Studio 1**, di superficie pari a 21,27 mq, presenta un'ampia porta-finestra con accesso al balcone/terrazzo sul retro;
- il **locale Studio 2**, di superficie pari a 12,34 mq, ha affaccio interno;
- il **locale Studio 3**, di superficie pari a 14,52 mq, è dotato di finestra con affaccio sul fronte principale del fabbricato.

La distribuzione interna è completata da:

- **Disimpegno 1**, di superficie pari a 3,07 mq;
- **Disimpegno 2**, di superficie pari a 9,03 mq, che consente il collegamento tra i vari locali.

L'unità immobiliare è inoltre dotata di due balconi:

- il **Balcone 1**, di superficie pari a 11,27 mq, affacciato verso fronte principale, sul quale risulta installato il macchinario per il sollevamento e l'accesso dei disabili;
- il **Balcone 2**, di superficie pari a 9,81 mq, affacciato verso il cortile, sul quale è posizionata l'unità esterna dell'impianto di climatizzazione.

Per quanto concerne le altezze interne, i locali principali dell'unità immobiliare presentano un'altezza pari a 2,80 m.

Fanno eccezione il Disimpegno 2 e Disimpegno 1, che risultano ribassati per la presenza di controsoffitto in cartongesso, nonché l'area della reception, nella quale è presente una controsoffittatura.

Al piano seminterrato è inoltre presente una **cantina**, alla quale si accede mediante scala condominiale, con ingresso dal corridoio comune.

La cantina ha una superficie pari a 9,93 mq, è dotata di un piccolo finestrino che garantisce l'illuminazione e presenta un'altezza interna di 2,56 m.

Nella cantina è inoltre presente una porzione ribassata, a partire dal pilastro centrale, nella quale l'altezza interna risulta ridotta a 1,86 m.



Foto 12: Planimetria unità immobiliare (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Elaborati grafici)

PIANO SEMINTERRATO

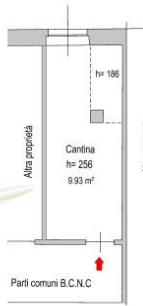


Foto 13: Planimetria unità immobiliare (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Elaborati grafici)

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

TABELLA SUPERFICI – UNITÀ IMMOBILIARE A/10

Locale	Piano	Altezza (m)	Superficie (mq)
Sala d'attesa	Piano primo	2,80	15,53
Reception	Piano primo	2,80	5,88
Studio 1	Piano primo	2,80	21,27
Studio 2	Piano primo	2,80	12,34
Studio 3	Piano primo	2,80	14,52
Disimpegno 1	Piano primo	2,55	3,07
Disimpegno 2	Piano primo	2,55	9,03
Servizio igienico	Piano primo	2,80	7,17
Balcone 1	Piano primo	-	11,27
Balcone 2	Piano primo	-	9,81
Cantina	Piano seminterrato	2,56	9,93

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

**ALLEGATO 2
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

ESTERNI

- Foto 1–2: Vista del fronte del condominio
Foto 3–4: Vista del lato cortile con individuazione del box auto (sub. 2 Fg. 16 part. 1038)
Foto 5: Viste lato cortile dell'unità immobiliare
Foto 6–7: Viste del cortile interno con individuazione del box (sub. 2 Fg. 16 part. 1038)
Foto 8: Vista di insieme del cortile interno
Foto 9–10: Vista dell'ingresso del cortile e dei marciapiedi di ingresso del condominio
Foto 11–12: L'ingresso del condominio con le parti comuni
Foto 13–14: Il vano scale condominiale – parti comuni

NCEU FG. 16 PART. 1038 SUB. 30 – INTERNI

Foto 15–16: Sala
Foto 17–18: Sala con reception
Foto 19–22: Disimpegno 1
Foto 23–24: Disimpegno 2
Foto 25–28: Il bagno
Foto 29–31: Studio 3
Foto 32–34: Studio 2 con il suo ingresso
Foto 35–37: Studio 1
Foto 38–39: Il balcone lato cortile
Foto 40–41: Il balcone dello studio 1
Foto 42–43: Il balcone lato cortile // Il balcone dello studio 1
Foto 44–45: Il balcone dello studio 1
Foto 46–47: Il balcone dello studio 1 – degrado della pavimentazione
Foto 48–49: Vista del balcone dell'unità immobiliare con struttura per montascale
Foto 50–51: Il corridoio comune delle cantine con individuazione cantina in uso
Foto 52–53: L'interno della cantina in uso al debitore esecutato nel primo sopralluogo
Foto 54–55: Vista dell'ingresso della cantina individuata in atto, ultima in fondo corridoio
Foto 56–57: Interni della cantina individuata in atto, presenza di pilastro
Foto 58–59: Interni della cantina individuata in atto, porzione ribassata
Foto 60–63: Interni della cantina individuata in atto – particolari

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'unità immobiliare risulta dotata degli ordinari impianti tecnologici previsti per edifici condominiali analoghi.

Di seguito si riportano le principali caratteristiche rilevate.

- **Impianto di riscaldamento**

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato condominiale, con caldaia comune ubicata nelle parti comuni dell'edificio e sistema di emissione a radiatori a parete di tipo tradizionale, dotati di elettrovalvole.

La distribuzione del calore avviene mediante i suddetti radiatori a parete, asserviti all'impianto centralizzato.

È inoltre presente un impianto di climatizzazione, costituito da unità esterna ubicata sul balcone lato cortile, con relative unità interne, come documentato alla Foto 38-39 –All.2 Doc. fotografica.

Il funzionamento dell'impianto di climatizzazione dovrà essere accertato da ditta specializzata; parimenti, la medesima verifica dovrà accertare se l'impianto serva esclusivamente l'unità immobiliare oggetto di procedura ovvero alimenti anche l'unità immobiliare adiacente funzionalmente connessa.

- **Impianto di acqua calda sanitaria**

La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene mediante boiler elettrico, ubicato all'interno del servizio igienico, come visibile dalla Foto 27 –All.2 Doc. fotografica.

- **Pannelli solari e fotovoltaici**

Non risulta alla scrivente la presenza di pannelli solari o impianti fotovoltaici, per quanto rilevabile in sede di sopralluogo.

- **Impianto elettrico**

L'impianto elettrico risulta di tipologia ordinaria, adeguata alla destinazione d'uso attuale a studio xxxxxx. Sono presenti punti luce, prese e comandi in tutti i locali, idonei all'alimentazione delle apparecchiature in uso.

È inoltre presente impianto citofonico.

In assenza delle dichiarazioni di conformità, che non sono state fornite, si rimanda alla verifica da parte di ditta artigiana abilitata, al fine di accertare la rispondenza dell'impianto alle normative vigenti e di individuare eventuali interventi di adeguamento necessari per la piena messa a norma e per l'utilizzo in condizioni di sicurezza.

- **Impianto idrico-sanitario**

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico-sanitario di tipo ordinario, con punti di adduzione e scarico ubicati nel servizio igienico e nel locale studio adiacente (Studio 3 – Foto 30, Allegato 2 – Documentazione fotografica), ove è presente un ulteriore lavandino posizionato in prossimità della finestra.

- **Impianto di antifurto**

Non risulta visibile impianto antifurto.

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

Come già indicato nel paragrafo precedente, trattasi di unità immobiliare a destinazione catastale A/10 (uffici e studi privati), per la quale ad oggi non risulta installato alcun angolo cottura.

Non è dato sapere se, in occasione degli interventi di ristrutturazione, siano state mantenute le predisposizioni per l'allaccio alla rete del gas.

- **Allacciamento rete telefonica**

L'unità immobiliare risulta allacciata alla rete telefonica.

STATO DELLE FINITURE

Lo stato generale delle finiture dell'unità immobiliare può definirsi **buono**.

Si rileva quanto segue:

- **Murature interne**

Le murature e le tramezze interne risultano intonacate e tinteggiate in tonalità differenti. Considerata la destinazione d'uso a studio xxxxxx, alcune pareti sono state tinteggiate con pitture lavabili, in conformità alla normativa vigente in materia di requisiti igienico-sanitari.

- **Pavimentazioni**

Tutti gli ambienti risultano pavimentati; le pavimentazioni originarie, presumibilmente in piastrelle, risultano ricoperte da una **pavimentazione continua in PVC** di diverso colore

(verde e giallo), completa di **zoccolature perimetrali**, realizzate al fine di rispondere ai requisiti igienico-sanitari dei locali.

- **Serramenti**

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

Si rileva una porta scorrevole in vetro verso l'altra unità immobiliare.

- **Angolo cottura**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione catastale A/10 (uffici e studi privati), pertanto allo stato attuale risulta priva di angolo cottura e di dotazioni per la preparazione dei cibi, in quanto non previste né richieste dalla destinazione d'uso in essere.

- **Servizio igienico**

Il bagno risulta completamente rivestito a pavimento con pavimentazione continua in PVC, mentre le pareti sono trattate con pittura lavabile.

Il locale è dotato di sanitario con attrezzature laterali per l'affiancamento della carrozzina per disabili e di lavabo adiacente. Nel medesimo locale è inoltre presente un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

- **Sanitari**

Lo stato dei sanitari WC, di tipologia ordinaria a terra (non sospesi), risulta buono allo stato visivo, così come il lavabo sospeso.

Si rimanda in ogni caso alla verifica da parte di ditta specializzata al fine di accertare il corretto funzionamento degli impianti/ apparecchiature presenti.

- **Fenomeni di degrado della pavimentazione del balcone:**

Si evidenzia un fenomeno diffuso di degrado della pavimentazione del balcone a servizio dello Studio 1, come visibile dalle Foto 40-41-42-43-44-45-46) – Allegato 2 (Documentazione fotografica), presumibilmente dovuto a infiltrazioni di acqua, che hanno determinato il degrado e la rottura delle piastrelle.

La pavimentazione risulta pertanto da attenzionare e necessita di interventi di ripristino.

- **Parti comuni condominiali**

Da un esame visivo generale e considerato che l'accesso è stato eseguito unicamente in riferimento alle unità immobiliari oggetto di procedura, non potendo pertanto escludere la presenza di aspetti non rilevabili in altre parti del condominio, le condizioni complessive del fabbricato condominiale appaiono discrete, tenuto conto dell'epoca di costruzione (1982).

Le parti comuni presentano pavimentazioni in marmo, pareti tinteggiate e infissi in legno (cfr. Foto 13-14 *Allegato 2 Documentazione fotografica*).

Lo **stato di conservazione complessivo dell'unità immobiliare** può definirsi **buono**; si rendono tuttavia necessari interventi di verifica degli impianti, in quanto **non sono state fornite in sede di sopralluogo le relative dichiarazioni di conformità**.

Si ritiene comunque **verosimile la presenza delle medesime**, considerata la destinazione d'uso a **studio xxxxxx**, attività soggetta a **verifiche e controlli da parte dell'ASL**, che fa presumere la rispondenza alla norma.

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.16 PART.1038 SUB.30		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano primo	Sala d'attesa	15,53
Piano primo	Reception	5,88
Piano primo	Studio 1	21,27
Piano primo	Studio 2	12,34
Piano primo	Studio 3	14,52
Piano primo	disimpegno 1	3,07
Piano primo	disimpegno 2	9,03
Piano primo	servizio igienico	7,17
Piano primo	balcone 1	11,27
Piano primo	balcone 2	9,81
Piano seminterrato	cantina	9,93

	Riassunto superfici calpestabili	
Σ	locali abitativi	69,54
Σ	locali abitativi di "servizio"	19,27
Σ	locali abitativi di "accessori" (cantina)	9,93
Σ	balconi	21,08

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

- dei locali principali è pari a 69,54 mq,
- dei locali abitativi di "servizio" (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 19,27 mq,
- dei locali abitativi di "accessori" (cantina etc.) è pari a 9,93 mq,
- la superficie dei balconi è pari a 21,08 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.16 PART.1038 SUB.30				
Destinazione		Superficie lorda (mq)	% di calcolo applicata	Superficie ragguagliata (mq)
Piano primo	Superficie commerciale	103,81	100	103,81
Piano primo	Balcone 1	11,27	25	2,82
Piano primo	Balcone 2	9,81	25	2,45
Piano interrato	Cantina	11,57	20	2,31
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)				111

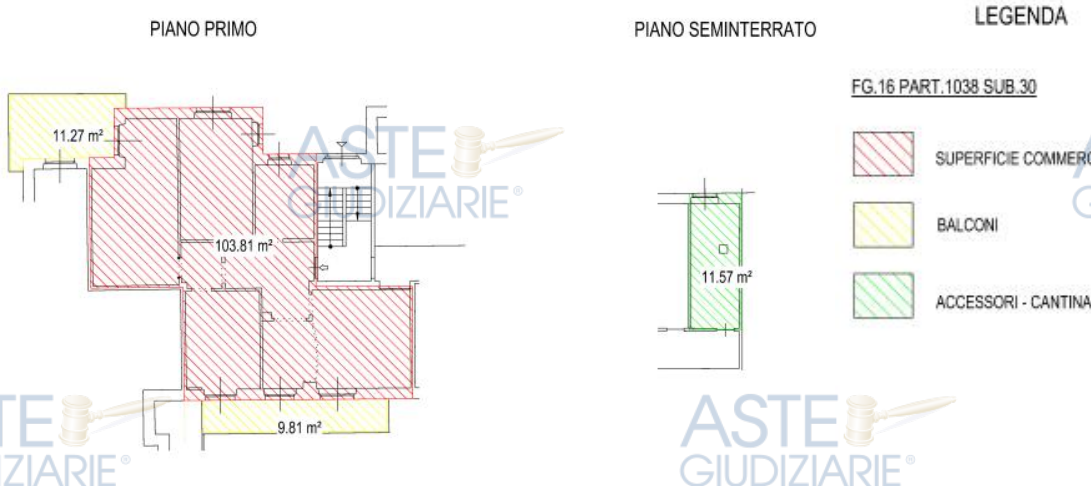


Foto 14: Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Elaborati grafici)

MILLESIMI CONDOMINIALI

Secondo quanto comunicato dall'Amministratore del Condominio in data 24/12/2025 con Pec, i millesimi condominiali riferiti all'unità immobiliare oggetto di stima risultano pari a **69,39/1000**, come da tabella compilata e riportata anche al **Quesito n. 14**).

L'Amministratore ha comunicato che i millesimi di proprietà, comprensivi della quota relativa alle scale, risultano pari a 124,96/1000.

Si precisa che la scrivente riporta i dati così come trasmessi, senza entrare nel merito dei relativi conteggi, trattandosi di informazioni di natura condominiale fornite dall'Amministratore e, in quanto tali, non riscontrabili.

DISTANZA DAI SERVIZI

L'unità immobiliare sita in Corso Milano n. 23 risulta ubicata in zona semicentrale rispetto al centro di Montà, posta lungo una delle principali direttrici di accesso al centro abitato. Il centro cittadino, ove sono concentrati i principali servizi pubblici, commerciali e amministrativi, è raggiungibile in pochi minuti sia con mezzo privato sia pedonalmente. La zona risulta pertanto dotata di adeguata accessibilità e discreta prossimità ai servizi principali.

NCEU Comune Montà (CN) Fg. 16 part. 1038 Sub.2

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Montà (CN), in Corso Milano n.23 e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

<u>Intestatario:</u>	XXXXXX XXXXXXXXXX nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Montà(CN) Fg.16 Part. 1038 Sub.2	/	C/6	3	13 mq	€ 28,20	15 mq	Corso Milano n.23 Piano S1

In merito alle coerenze dell'unità immobiliare, si rappresenta quanto segue:

- a sud-est confina con il sub. 1, part. 1038, Fg. 16 (altra proprietà);
- a nord-ovest confina con il sub. 3, part. 1038, Fg. 16 (altra proprietà);
- a sud-ovest confina con cortile condominiale, (sub.50 part. 1038, Fg. 16);
- a nord-est confina con corridoio cantine condominiale, (sub.50 part. 1038, Fg. 16).

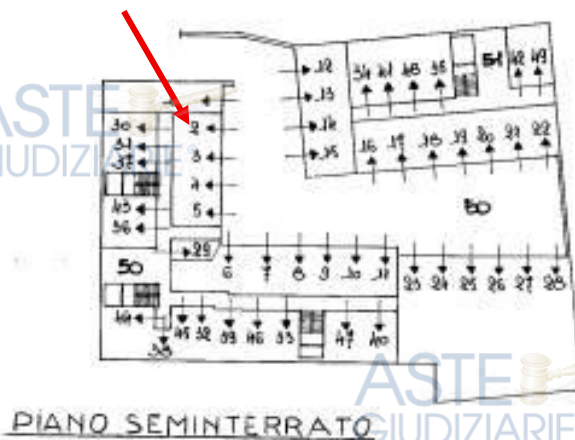


Foto 15: Estratto elaborato planimetrico catastale attualmente agli atti (prot. 11/12/1985 n. T270909) con collocazione del box auto nel contesto condominiale



Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di unità immobiliare a destinazione catastale C/6 (autorimessa), sita nel medesimo fabbricato condominiale in cui è ubicata l'unità immobiliare descritta al paragrafo precedente e censita al Fg. 16, Part. 1038, sub. 30 (A/10).

L'unità immobiliare consiste in un box auto posto al piano seminterrato del fabbricato, in quanto la quota del piano terra risulta sopraelevata rispetto al cortile interno, al quale si accede mediante apposita rampa in discesa.

Si precisa che il cortile, pur trovandosi a quota inferiore rispetto al piano terra, risulta comunque fuori terra e a cielo aperto, non essendo sovrastato da alcuna soletta.

Il box è collocato in posizione prossima all'ingresso del cortile condominiale, con accesso diretto dal medesimo cortile.

Si rileva inoltre che il box è ubicato nelle adiacenze dell'unità immobiliare censita al subalterno 30 del Foglio 16, particella 1038, pur non risultando esattamente sottostante alla stessa.

L'unità presenta una superficie interna calpestabile pari a circa 15 mq e un'altezza interna di circa 2,58 m.

L'accesso al box avviene mediante portone basculante non motorizzato in lamiera.

All'interno dell'unità è presente un pilastro strutturale collocato in aderenza alla parete di fondo, nella porzione posteriore del box auto, nonché ulteriori due pilastri laterali emergenti dalle murature divisorie. Si rileva inoltre la presenza di tubazioni a vista poste a soffitto.

- **Impianti tecnologici**

Non risultano presenti ulteriori impianti tecnologici, ad eccezione dell'impianto elettrico, destinato esclusivamente all'illuminazione del locale.

- **Stato delle finiture**

L'unità immobiliare risulta piuttosto rifinita, con pavimentazione in piastrelle di ceramica, seppur di qualità basica e datate, e pareti intonacate con finitura di tipo abbozzato.

Si rilevano fenomeni di umidità, in particolare:

- nella pavimentazione, ove sono visibili efflorescenze saline riconducibili a umidità di risalita (cfr. Foto 67 – Documentazione fotografica);
- nelle pareti, ove si riscontrano distacchi di intonaco e fessurazioni (cfr. Foto 68,69 – Documentazione fotografica).

Lo stato di conservazione complessivo dell'unità immobiliare è da considerarsi discreto, coerente con l'epoca di realizzazione del fabbricato.

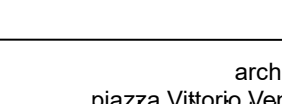




Foto 16: Planimetria unità immobiliare (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Elaborati grafici)

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

ALLEGATO 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

NCEU FG. 16 PART. 1038 SUB. 2

Foto 64: Vista del box auto

Foto 65: L'interno del box auto

Foto 66–67: L'interno del box auto – segni di degrado pavimentazione

Foto 68–69: Presenza di cavillature/crepe e distacco intonaco

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

Si riporta di seguito una tabella nella quale è indicata la superficie interna utile calpestabile dell'autorimessa.

CALCOLO SUPERFICI CALPESTABILI		
FG.16 PART.1038 SUB.2		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano seminterrato	box	15

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.16 PART.1038 SUB.2			
Destinazione		Superficie lorda (mq)	Superficie ragguagliata (mq)
Piano seminterrato	Autorimessa	16,61	100
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)			17

PIANO SEMINTERRATO

LEGENDA

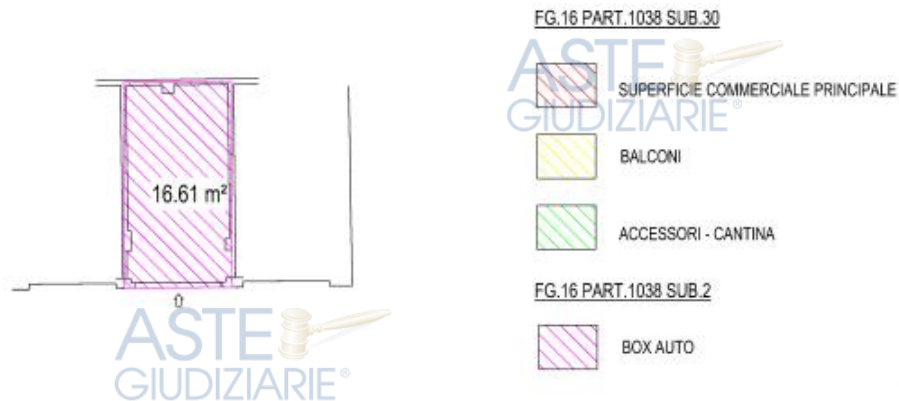


Foto 17: Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Elaborati grafici)

MILLESIMI CONDOMINIALI

Secondo quanto comunicato dall'Amministratore del Condominio in data 24/12/2025 con Pec, i millesimi condominiali riferiti all'unità immobiliare oggetto di stima risultano pari a **9,08/1000**, come da tabella compilata e riportata anche al **Quesito n. 14)**.

Si precisa che la scrivente riporta i dati così come trasmessi, senza entrare nel merito dei relativi conteggi, trattandosi di informazioni di natura condominiale fornite dall'Amministratore e, in quanto tali, non riscontrabili.

DISTANZA DAI SERVIZI

L'unità immobiliare a destinazione box auto sita in Corso Milano n. 23 risulta ubicata in zona semicentrale rispetto al centro di Montà, posta lungo una delle principali direttrici di accesso al centro abitato.

Il centro cittadino, ove sono concentrati i principali servizi pubblici, commerciali e amministrativi, è raggiungibile in pochi minuti sia con mezzo privato sia pedonalmente. La zona risulta pertanto dotata di adeguata accessibilità e discreta prossimità ai servizi principali.

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”;

Il Sig. XXXXXX XXXXXXXXX risulta di stato civile libero, come attestato dal certificato contestuale di stato libero e di residenza rilasciato dal Comune di XXXXXX e trasmesso a mezzo PEC in data 10.02.2026, riportato all'Allegato 7).

Pertanto, il quesito di cui sopra non risulta pertinente al caso in esame.

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 erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”;*

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

- NCEU Comune Montà (CN) Fg. 16 part. 1038 Sub.30 (A/10);
- NCEU Comune Montà (CN) Fg. 16 part. 1038 Sub.2 (C/6);

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

Per quanto concerne la planimetria catastale del Fg. 16 part. 1038 Sub.30 (A/10) si rileva essa è aggiornata allo stato di fatto rilevato dalla CTU in sede di sopralluogo, fatta eccezione per la chiusura del disimpegno con una ulteriore porta, andando a creare due disimpegni distinti, l'eliminazione di due spallette fra sala d'aspetto e reception e la porta tra disimpegno e sala di aspetto (che non esistono più) come si esemplifica nello schema Foto 18 a pag. 42), nel quale viene confrontata la planimetria catastale con il rilievo eseguito dalla CTU; pertanto, come specificato al successivo Quesito 6) sarà da aggiornarsi a carico del futuro proprietario/aggiudicatario.

Trattandosi di unità immobiliare, con opere da sanare come spiegato al successivo Quesito 8), la scrivente non ha potuto presentare variazione catastale di aggiornamento in quanto essa dovrà

essere presentata dall'aggiudicatario al termine della pratica di sanatoria, per le motivazioni illustrate al successivo Quesito 6) ed 8).

In tale pratica di variazione Docfa verrà aggiornata sia la planimetria, con contestuale chiusura del varco fra i due subalterni oggi in comunicazione, sia eventualmente la consistenza dell'unità immobiliare in base alla distribuzione interna.

Per quanto concerne la planimetria catastale dell'autorimessa identificata al Fg. 16, part. 1038, sub. 2 (categoria C/6), per le motivazioni indicate al Quesito 8), anche la stessa dovrà essere aggiornata mediante la medesima procedura prevista per l'unità immobiliare precedentemente descritta.

Per quanto concerne l'indirizzo si rileva che nell'Atto di pignoramento, come nella relativa nota di trascrizione, si riportava per l'unità immobiliare al Fg. 16, part. 1038, sub. 30 (categoria A/10) l'indirizzo "*Corso Milano 23*", che risulta ad oggi essere corretto.

Per il Fg. 16, part. 1038, sub. 2 (categoria C/6) si riportava l'indirizzo "*Corso Milano*", senza numero civico, ma l'unità è comunque univocamente individuata con l'identificativo catastale di foglio, particella subalterno.

Inoltre, per procedere al corretto aggiornamento dei dati catastali, è stata presentata apposita **variazione toponomastica** (Variazione toponomastica del 02/02/2026- Pratica n. CN0027126, in atti dal 02/02/2026- Variazione di toponomastica (n. 27126.1/2026)

Per quanto concerne la cantina di pertinenza, si rimanda al paragrafo a pagina 13, "*Anomalie e criticità da segnalare sulla procedura*", ed in particolare al primo punto, "*Irregolarità riscontrata in riferimento alla cantina di pertinenza con evidenza di scambio cantine*".

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”;

Per quanto riguarda il subalterno 30 Fg.16 part.1038, dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale presente in banca dati (protocollo n. CN0509793 del 02/01/2012), è emerso che il rilievo dello stato di fatto, eseguito dalla scrivente e riportato all'Allegato 2 – Elaborati grafici, risulta sostanzialmente corrispondente alla planimetria catastale attualmente depositata, fatta eccezione per la divisione in due disimpegni e l'eliminazione di due spallette fra sala d'aspetto e reception e la porta tra disimpegno e sala di aspetto (che ad oggi non esistono più). Si ricorda anche la contestuale chiusura del varco fra i due subalterni, ad oggi in comunicazione, che deve essere ripristinata.

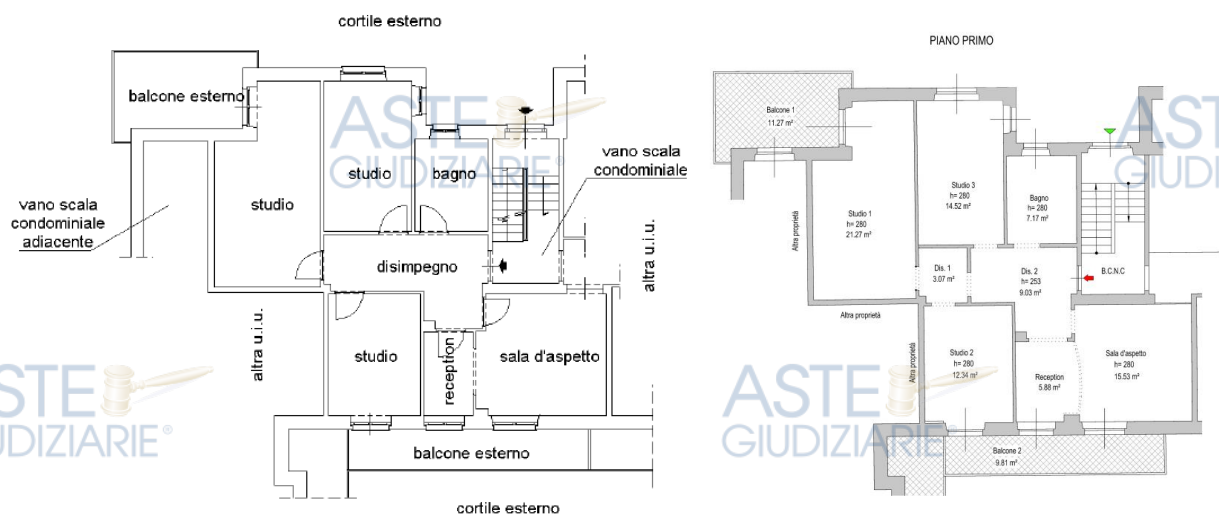


Foto 18: Confronto fra situazione catastale agli atti e stato di fatto.

Pertanto, si dovrà procedere alla variazione catastale di aggiornamento, in modo che essa sia corrispondente allo stato di fatto reale. Si veda a questo proposito anche il Quesito 8) per la verifica urbanistica.

Trattandosi di opere da ricomprendere in una CILA in sanatoria, come indicato al Quesito 8), la relativa regolarizzazione catastale Docfa dovrà seguire la CILA e dovrà essere eseguita a cura e spese del futuro proprietario/aggiudicatario.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, attualmente presente nella banca dati dell'Agenzia del Territorio, è riportata all'Allegato 5) e viene sotto riportata in estratto.

PIANO PRIMO
H. CM. 280

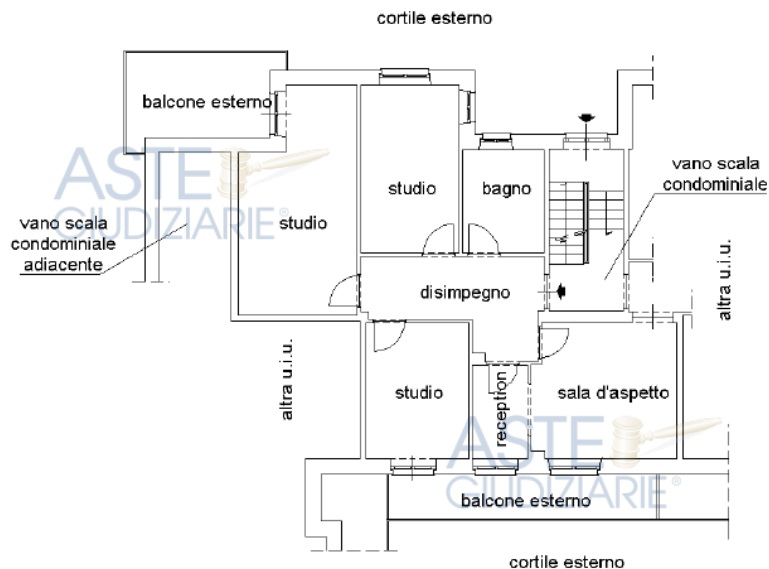


Foto 19: Estratto planimetria catastale in banca dati prot. n. CN0509793 del 02/01/2012– piano primo (fg.16 part. 1038 sub. 30)

PIANO SEMINTERRATO
H. CM. 260

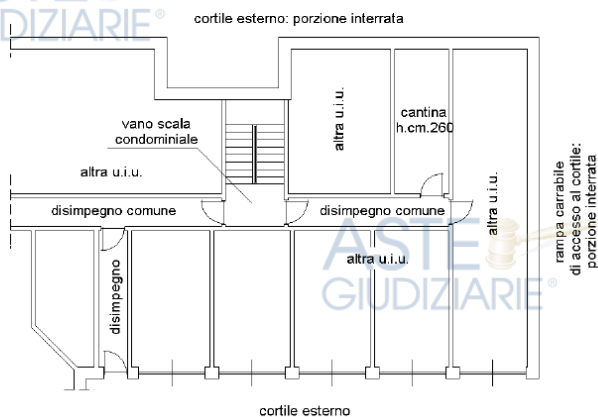


Foto 20 : Estratto planimetria catastale in banca dati prot. n. CN0509793 del 02/01/2012– piano seminterrato (fg.16 part. 1038 sub. 30)

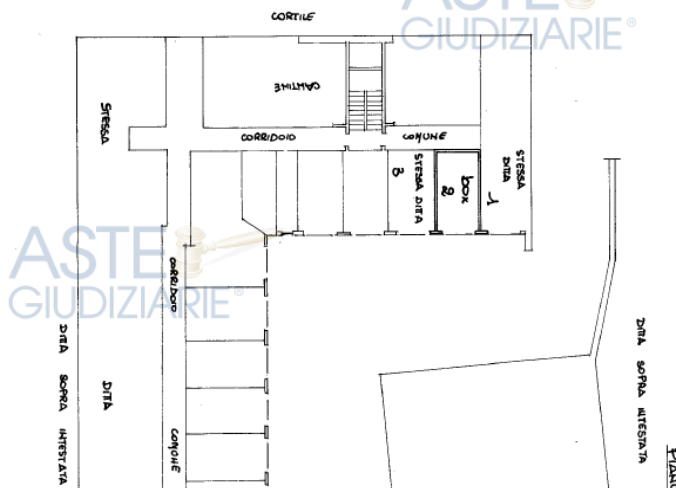


Foto 21: Estratto pl

metria della cantina
portata nella relativa
GIUDIZIARIE®

Allegata all'atto di

Come visibile ne
altezza utile rido

mento determina una
ASTE
GIUDIZIARIE®

...nto attiene la collocazione
...precisioni planimetriche
...GIUDIZIARIE

presentazione d
fine di rapprese

ASTE GIUDIZIARIE®



l'inserimento del numero civico relativo al box auto, in quanto tale dato non risultava indicato negli atti catastali al momento del conferimento dell'incarico (Variazione toponomastica n. 27126.1/2026 del 02/02/2026 – Pratica n. CN0027126).

In merito ai costi, si precisa che, in via indicativa, la presentazione di una pratica catastale DOCFA comporta il pagamento dei diritti catastali pari a € 70 per ciascuna unità immobiliare, da versarsi all'Agenzia del Territorio, oltre al compenso professionale del professionista per la redazione e presentazione della pratica, stimabile mediamente in circa € 400 per ciascuna variazione catastale.

Il tecnico comunale ha inoltre evidenziato che, poiché è stato riscontrato in sede di rilievo che la lunghezza dei box auto risulti superiore a quella indicata negli elaborati progettuali originari, potrebbe rendersi necessario procedere anche alla redazione di un nuovo tipo mappale, trattandosi di variazione con possibile incidenza sulla sagoma o sull'ingombro planimetrico del fabbricato.

Tale adempimento dovrà essere necessariamente eseguito a livello condominiale, con oneri e costi da ripartirsi tra i condomini in proporzione ai rispettivi millesimi di proprietà.

RISPOSTA AL QUESITO 7)

“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”;

Dall'analisi del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di di Montà (CN) , si rileva che le unità oggetto di Esecuzione Immobiliare ricadono nella seguente zona urbanistica, secondo quanto emerso dall'interrogazione digitale del PRGC effettuata dalla scrivente.

Foglio 16 particella 1038 NCEU Comune di Montà (CN)

Comune di MONTA' Informazioni

Cartografia catastale

• Terreni

- MONTA' Foglio 16 Num. 1038
Sup. catastale mq. 3246

• Fabbricati

- Foglio 16 Num. 1038

Strumenti urbanistici

- Variante Parziale 4

Destinazioni urbanistiche

- B1 – Aree consolidate a piccole ville e palazzine – Art. 16, Tab. B1
- S – Aree a servizi con vincoli reiterati

Vincoli

- Galassino – Vincolo Galassino** (Nota)

Classi

- 1 – CLASSE 1

Commercio

- A.1 – Addensamento storico rilevante A1

Nota** – Vincolo paesaggistico ex Legge Galasso

Si rileva che l'area in cui sono collocate le unità immobiliari risulta assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (già L. 431/1985 – c.d. Legge Galasso), trattandosi di tutela paesaggistica ope legis, applicata automaticamente in ragione delle caratteristiche del territorio, senza necessità di specifico provvedimento impositivo.

Il vincolo è finalizzato alla salvaguardia dei valori paesaggistici e ambientali del contesto e non incide esclusivamente sul singolo fabbricato, ma sull'insieme territoriale di riferimento.

In presenza di tale vincolo, qualsiasi intervento edilizio o di trasformazione del territorio (ivi inclusi interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento, modifica di sagoma o volumetria) è subordinato al rilascio della preventiva Autorizzazione Paesaggistica, secondo le modalità e procedure previste dalla normativa vigente.

Il vincolo determina quindi l'applicazione di regimi autorizzativi e prescrizioni più restrittive, la cui ammissibilità è valutata caso per caso dall'autorità competente.

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

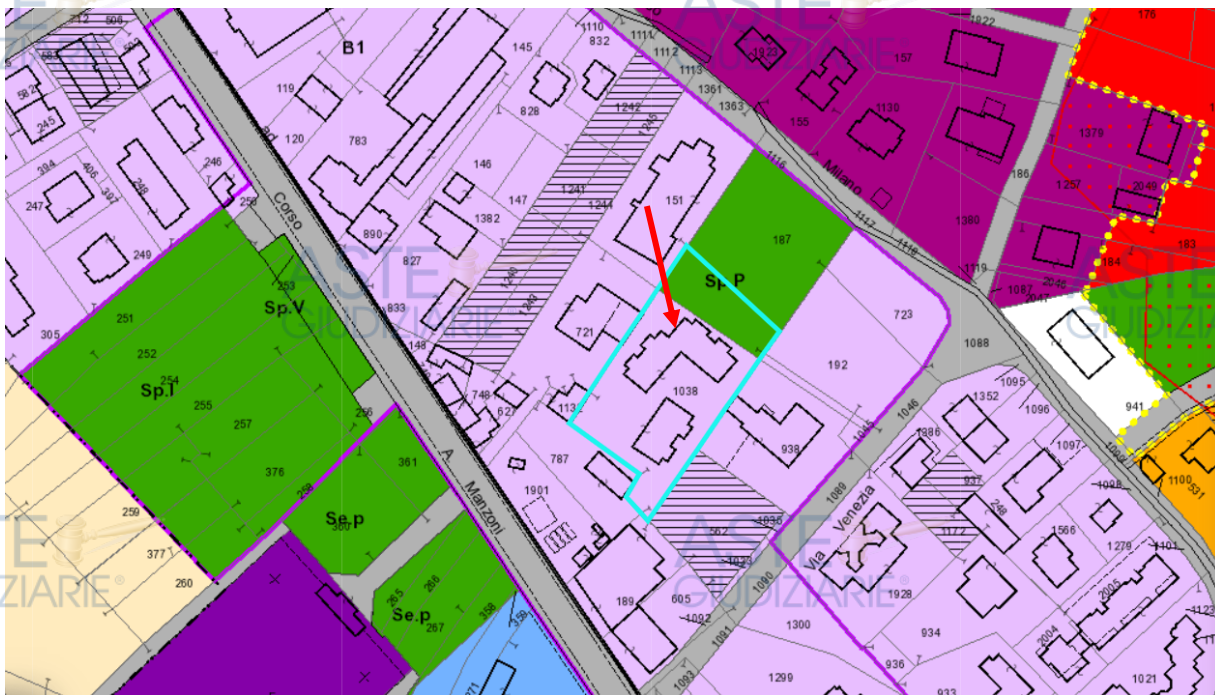


Foto 22: Estratto PRGC B1 – Aree consolidate a piccole ville e palazzine

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”;

PREMESSA

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici del Comune di Montà è emerso che il fabbricato condominiale edificato nel 1982, nel quale sono ubicate le due unità immobiliari oggetto della presente procedura, è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

1. **Concessione edilizia onerosa 28/1981** rilasciata in data 03.06.1982 per “fabbricato di civile abitazione” presentata prot. 1329/2337 in data 18.3.81/2.6.1982
2. **Concessione edilizia gratuita 144/1983** presentata prot. 3905 del 01.10.1982 per “Variante di ubicazione planimetrica e sistemazione tramezzi interni di fabbricato di civile abitazione di cui alla concessione edilizia numero 20/08/1981”.

3. **Concessione. Edilizia gratuita n. 213/1984** presentata prot. 4027/5179. In data 31.8/8.11.1983 per *"Variante tecnica esecutiva in corso d'opera alla concessione edilizia numero 144 del 19/01/1983"*.
4. **Concessione. Edilizia gratuita n. 92/1985** presentata prot. 2107 del 15.04.1985 per *"Variante In corso d'opera inerente alla sistemazione tramezzi interni alla concessione edilizia numero 28 in data 03/06/1982."*
5. **Certificato di abitabilità del 23/01/1989**, rilasciato per la **costruzione di nuovo edificio, adibito ad abitazione civile.**

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

Vista la domanda in data 21.2.1986 prodotta dal Sig. XXXXXX XXXXXX, tendente ad ottenere il rilascio del certificato di abitabilità relativo alla costruzione di un nuovo edificio autorizzata in data 3.6.1982 col n. 28; in data 19.1.1983 col n. 144; in data 25.1.1984 col n. 213; in data 22.8.1985 col n. 92; adibito ad uso (2) abitazione civile, sito in località MONTA' – C.so Milano n. 11, (mappale n. 1038/Fg. 16 del Comune Censuario di MONTA').

Lavori iniziati il 30.11.1982
ultimati in data 16.11.1985

Visto il Verbale di ispezione tecnico-sanitario in data 4.4.1986;

Vista la rispondenza alle vigenti norme di Prevenzione incendi, dichiarata dal Comando Provinciale VV.FF. di Cuneo nel corso del sopralluogo in data 20.1.1989;

Vista la copia del certificato di collaudo per le opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica, con l'attestazione, da parte dell'Ufficio del Genio Civile, dell'avvenuto deposito ai sensi dell'art. 7 della legge 5 nov. 1971 n. 1086;

Visti gli articoli 220 e 221 del vigente T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27-7-1934 n. 1265;

Vista la quietanza comprovante il pagamento dei contributi per oneri di urbanizzazione e costi di costruzione;

Visto che l'edificio ricade in zona C1 del P.d.F. con densità edilizia di mc 2 / mq — e che pertanto la costruzione massima è di mc — nel lotto di mq —.

Il Comune attesta e certifica che l'edificio sopraindicato, adibito a abitazione civile, di proprietà di XXXXXX XXXXXX, è abitabile dal 23.1.1989 e ne autorizza l'occupazione, salvi sempre e impregiudicati tutti i diritti che competono o possono competere tanto ai Comuni che ai terzi per effetto di disposizioni di legge, di regolamenti generali o locali o di condizioni particolari.

Descrizione dell'edificio

- superficie coperta mq 701
- volume mc 6490

Piano	Vani abitabili	Altri vani
Sotterraneo	N. —	N. 50
Piano rialzato (terreno)	N. 32	N. 8
Primo piano	N. 32	N. 8
Secondo piano	N. 32	N. 8
Terzo piano	N. —	N. —

Piano	Vani abitabili	Altri vani
Quarto piano	N. —	N. —
Quinto piano	N. —	N. —
Sottotetto	N. —	N. —

TOTALE

- vani abitabili N. 96
- altri vani N. 74

Si dichiara che il fabbricato non riveste le caratteristiche delle costruzioni di lusso a norma delle vigenti disposizioni legislative.

- Dichiarazione di inizio lavori** avvenuti in data 30.11.1982, presentata in data 23.06.1983.
- Dichiarazione di fine lavori** avvenuti in data 16.11.1985, presentata in data 12.12.1985.

- Permesso di costruire 2010/106 del 15/03/2011** per *“Cambio di destinazione d’uso, modifiche interne e realizzazione di opere per il superamento delle barriere architettoniche per la realizzazione di xxxxxxxx xxxxxxx xxxxx xxx xxxxxxxxxxxxxxxx”*

- Certificato di agibilità del 10/01/2012**, relativo agli immobili censiti presso il Catasto di Cuneo al foglio 16, mappale n. 1038, subalterni nn. 29 e 30, aventi destinazione a servizi.

Pertanto, per l’unità immobiliare urbana sita al piano primo (Fg.16 part. 1038 sub.30 A/10) l’ultimo titolo edilizio autorizzato risulta essere, il **Permesso di Costruire n. 2010/106 del 15/03/2011**, avente ad oggetto il *“cambio di destinazione d’uso, modifiche interne e realizzazione di opere per il superamento delle barriere architettoniche per la realizzazione di xxxxxxxx xxxxxxx xxxxx xxx xxxxxxxxxxxxxxxx”*.

Per quanto concerne invece il piano seminterrato, e quindi la cantina pertinenziale dell’unità immobiliare sub.30 Fg.16 part. 1038 e il box auto (sub.2 Fg.16 part. 1038), l’ultimo titolo edilizio autorizzato risulta invece essere la **Concessione Edilizia gratuita n. 92/1985**, presentata con protocollo n. 2107 in data 15/04/1985, relativa a *“variante in corso d’opera inerente alla sistemazione dei tramezzi interni alla Concessione Edilizia n. 28 del 03/06/1982”*, che costituisce l’ultima pratica presentata sul condominio, prima della richiesta ed ottenimento dell’agibilità del 23.01.1989.

ANALISI DELLA CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI

La scrivente ha pertanto proceduto ad effettuare il confronto tra lo stato legittimato dai due titoli edilizi

sopra richiamati e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo della scrivente, così come rappresentato negli **elaborati grafici di cui all'Allegato A**, nonché ad eseguire successiva verifica della conformità urbanistica delle due unità immobiliari, previo confronto con il tecnico responsabile del Comune di Montà, arch. Xxxxxx.

Dalle attività di verifica svolte dalla scrivente CTU sono emerse le seguenti **difformità edilizie riferite all'unità immobiliare urbana sita al piano primo (fg. 16 part. 1038 sub.30)**:

- è stata rilevata la presenza di una tramezzatura interna di suddivisione del disimpegno, tale da ripartire lo stesso in due porzioni distinte, non prevista negli elaborati del progetto autorizzato;
- nel locale adibito a reception risulta l'eliminazione di due spallette murarie rispetto a quanto rappresentato nel progetto assentito;
- il balcone a servizio dello studio n. 1, originariamente dotato nel progetto autorizzato di rampa per l'accesso ai disabili, risulta attualmente dotato di una pedana elevatrice, con conseguente modifica della ringhiera mediante apposito taglio;
- sono stati riscontrati lievi scostamenti planimetrici riconducibili alla maggiore precisione delle misurazioni effettuate mediante rilievo con laser scanner eseguito dalla scrivente rispetto a quelle eseguite manualmente, da ricondursi pertanto alle tolleranze dimensionali;
- è stato inoltre rilevato il ribassamento del controsoffitto del disimpegno e del locale reception, non indicato negli elaborati del progetto autorizzato.

Si evidenzia altresì che dovrà essere ripristinata la separazione originaria tra i due subalterni, mediante chiusura del varco attualmente esistente e posto in comunicazione tra le unità immobiliari.

Si riporta nella Foto 23 il confronto eseguito dalla scrivente sul piano primo.

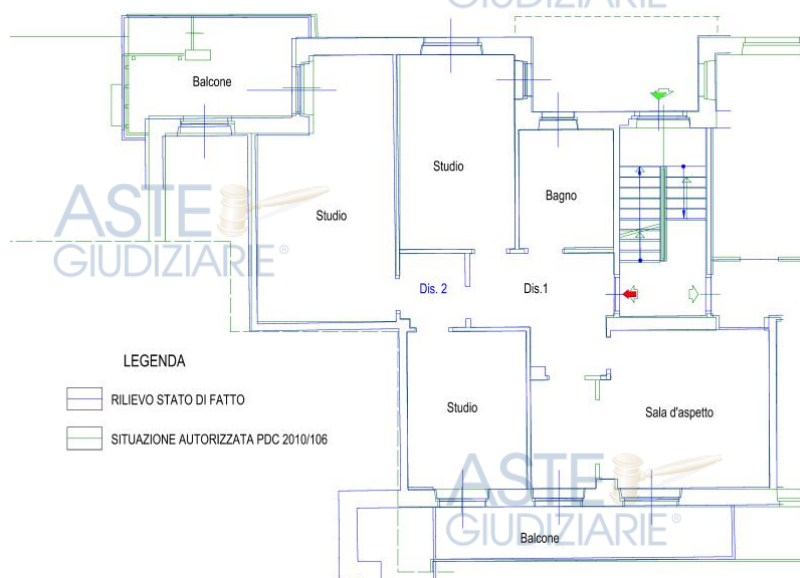


Foto 23: Confronto eseguito tra situazione autorizzata e stato di fatto

Per quanto concerne il piano seminterrato (cantina pertinenziale Fg.16 part.1038 sub.30 e autorimessa Fg.16 part.1038 sub.2), si rileva quanto segue:

- il box auto presenta una maggiore lunghezza, eccedente le tolleranze secondo quanto riferito dal Tecnico, rispetto a quanto autorizzato con la Concessione Edilizia n. 92/1985; trattasi tuttavia di una situazione risalente evidentemente all'epoca di realizzazione del fabbricato, con differenze planimetriche e pilastri laterali riconducibili al tracciamento in sede di cantiere,
- con riferimento alla cantina, sono state riscontrate lievi differenze di tracciamento, anch'esse riconducibili alle tolleranze dimensionali.

Si premette che, come rilevato anche a seguito di confronto con il tecnico comunale, ai fini della verifica urbanistica **la situazione in esame presenta profili di particolare complessità per il subalterno 30 fg.16 part. 1038 (A/10)**, in quanto la verifica urbanistica deve essere condotta su **un organismo edilizio unitario** (in quanto **il permesso di costruire ricomprende i due subalterni che sono stati oggetto di una unica autorizzazione** (nn. 29 e 30), **ma con analisi, nell'ambito della presente procedura esecutiva, limitata al solo subalterno n. 30.**

Tale circostanza determina una serie di criticità nella valutazione della conformità urbanistica, tra cui la sostanziale **"divisione"** di un xxxxx xxxxxxxx che, allo stato attuale, risulta utilizzato in **modo unitario** e che, **in sede di rilascio dell'originario titolo edilizio** (permesso di costruire 2010/106), **è stato valutato come un unico complesso e con standard urbanistici unitari** (dotazione di parcheggi, oneri e requisiti correlati).

Ne consegue che la separazione di un subalterno dall'altro, considerando solo il sub.30 fg.16 part.1038, configura una **problematica** non solo con riferimento all'unità oggetto di verifica, **ma anche rispetto all'unità "residua"**, poiché **i requisiti che hanno consentito il rilascio dei titoli abilitativi** – calcolati sulla base delle caratteristiche complessive di entrambe le unità (superfici, spazi, dotazioni) – **non sono automaticamente garantiti qualora ciascun subalterno venga considerato autonomamente.**

A titolo esemplificativo, si evidenzia come l'accesso per persone con disabilità con pedana elevatrice sia attualmente collocato nel subalterno n. 30 oggetto di questa procedura e risulti funzionale a entrambe le unità (subalterni 29 e 30), perlomeno per quanto evidente dalla planimetria non essendo stato eseguito l'accesso all'altra unità esclusa dalla procedura, con conseguenti ulteriori criticità in caso di separazione funzionale delle stesse.

Inoltre, si rileva che nell'ambito del suddetto permesso di costruire, sono stati previsti, quale

dotazione di standard urbanistici, n. 4 posti auto, calcolati con riferimento all'intero organismo edilizio (sub.29+30) e quindi a entrambe le unità immobiliari. Sebbene tali posti auto non risultino ad oggi ancora realizzati, come riscontrato in sede di sopralluogo e dalla documentazione fotografica allegata, la relativa dotazione costituisce parte integrante del titolo edilizio unitario.

Premessa quindi la criticità sopra evidenziata con riferimento alla verifica urbanistica limitata al solo subalterno n. 30, oggetto della presente procedura, sulla base delle informazioni acquisite, ed a seguito di confronto con il tecnico comunale arch. Xxxxxx, è emerso che, per la regolarizzazione delle difformità edilizie sopra descritte e riferite esclusivamente al subalterno n. 30, **risulta necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria**, per la regolarizzazione delle difformità indicate nell'elenco a pagina 50 per il piano primo ed a pagina 51 per il piano seminterrato.

Tale adempimento comporta ad oggi e secondo gli attuali diritti **di segreteria praticati** il pagamento al Comune di **euro 50 per diritti di segreteria e di euro 1.000 a titolo di sanzione amministrativa**, oltre alla parcella del professionista del futuro proprietario/aggiudicatario, che dovrà provvedere alla presentazione.

Si precisa che gli importi sopra indicati sono quelli applicati alla data odierna, sulla base dei diritti di segreteria vigenti e della normativa attualmente in essere, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 e alla disciplina comunale applicabile.

Tali importi, comprese le eventuali sanzioni amministrative, potranno essere soggetti a variazioni in funzione di modifiche normative, aggiornamenti tariffari deliberati dall'Ente o diversi orientamenti interpretativi degli uffici competenti.

Pertanto, gli stessi dovranno essere verificati presso il competente Ufficio Tecnico Comunale prima della data del trasferimento, al fine di accertare l'eventuale intervenuta modifica della normativa, delle tariffe, delle procedure amministrative o delle modalità applicative, con conseguente aggiornamento degli oneri effettivamente dovuti.

Nell'ambito della predetta CILA in sanatoria potranno essere ricomprese tutte le difformità rilevate nell'elenco e sopra elencate riferite all'unità immobiliare al piano primo ed alla cantina.

Si rileva che per quanto concerne le opere eseguite al piano primo il tecnico ha riferito che, poiché il disimpegno risulta attualmente suddiviso in due distinti disimpegni mediante una tramezzatura interposta, resta da verificare la possibilità di accesso e transito con carrozzina per disabili all'interno del disimpegno così configurato.

Tale verifica si rende necessaria in quanto l'accesso per persone con disabilità avviene dal balcone n. 1 e, per raggiungere il servizio igienico, è indispensabile attraversare detto disimpegno.

Qualora l'esito della verifica risulti negativo, la suddivisione dovrà essere rimossa e il disimpegno ripristinato nella configurazione originaria.

Si precisa inoltre che, alla data odierna, non risultano ancora realizzati i **4 posti auto** esterni previsti dall'ultimo titolo edilizio autorizzato (Permesso di Costruire 2010/106).

Pertanto, da parte del futuro proprietario, dovrà essere eseguita la loro effettiva realizzazione, previa assunzione delle necessarie determinazioni in sede condominiale mediante apposita delibera assembleare e, ove non già acquisita.

Con riferimento al box auto, che presenta una maggiore lunghezza, eccedente le tolleranze secondo quanto riferito dal Tecnico, rispetto a quanto rappresentato nel progetto autorizzato (Concessione 82/1985), trattasi invece a rigore di una difformità che interessa l'intero fronte del fabbricato, in quanto il profilo dei box adiacenti risulta uniforme e la situazione risulta pertanto risalente all'epoca di realizzazione dell'edificio ed estesa alle unità contigue, cioè agli ulteriori quattro box adiacenti.

In relazione a tale circostanza, il tecnico comunale ha rappresentato che la relativa regolarizzazione, previa verifica della conformità dell'intero fabbricato condominiale — attività non rientrante nel presente incarico — dovrà essere ricondotta unicamente in una **sanatoria di carattere condominiale**, (trattandosi di situazione che accomuna anche i box adiacenti ed il muro condominiale) estranea alla presente trattazione.

Conseguentemente, gli eventuali esiti e costi relativi a tale pratica, da gestirsi in ambito condominiale, dovranno essere ripartiti tra i comproprietari secondo le rispettive quote millesimali e quindi saranno a carico del futuro proprietario/aggiudicatario, per le proprie quote, benché ad oggi esse non risultino quantificabili, in quanto da inserirsi in una pratica condominiale, per la quale la scrivente non è titolata perché comprendente rilievi e verifiche di parti comuni e proprietà di terzi.

AGIBILITA'

In merito al profilo dell'agibilità, si rileva che l'unità immobiliare in esame costituisce attualmente solo una delle due unità che compongono lo studio xxxxxx oggetto del **Permesso di Costruire n. 2010/106 del 15/03/2011**.

A tal riguardo, secondo quanto riferito dal tecnico comunale, emerge una criticità, **in quanto il certificato di abitabilità risulta essere stato rilasciato (certificato di abitabilità del 10/01/2012) in effetti per l'unità edilizia complessivamente composta dai subalterni n. 29 e n. 30**.

Ne consegue che, nell'ipotesi di trasferimento della sola unità immobiliare identificata al subalterno n. 30 Fg.16 part. 1038, si renderebbe necessario, a carico del futuro aggiudicatario/proprietario, procedere — **successivamente alla presentazione della CILA in sanatoria sopra descritta** —

anche alla presentazione di una **nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)** referita esclusivamente al predetto subalterno 30, corredata dai certificati di conformità degli impianti autonomamente referibili alla singola unità immobiliare, nonché dal richiamo ai certificati strutturali già depositati, premesso che le due unità non dovranno essere più collegate, con **la chiusura della porta attualmente esistente fra le due.**

Dovranno quindi essere prodotti tutti i certificati di conformità relativi alla sola porzione immobiliare interessata sub.30 (impianto elettrico, idrico-sanitario, climatizzazione ed eventuali ulteriori impianti presenti).

Per la presentazione della **Segnalazione Certificata di Agibilità** ad oggi sono dovuti **euro 60 per diritti di segreteria**, oltre ai costi necessari per la parcella del professionista e per la redazione delle certificazioni di conformità con eventuale adeguamento degli impianti, ove necessario in caso di mancanze come richiesto dalla normativa vigente.

CONTEGGIO DELLE SPESE ED ESITI

Dai valori di stima calcolati per le unità immobiliari verranno quindi detratte le spese presunte per la sanatoria, ove quantificabili o note, come nel caso del subalterno 30.

Per le spese non determinabili con precisione, come nel caso del subalterno 2, per il quale il tecnico comunale ha evidenziato la necessità di una sanatoria da gestire a livello condominiale, è stato invece applicato un coefficiente di decremento del valore, in quanto tali oneri non risultano allo stato attuale quantificabili, né nell'esito né nell'importo.

Per tali motivi, queste ultime spese non sono state inserite nella tabella analitica, ove sono state considerate le spese per gli aggiornamenti catastali connessi alla sanatoria.

Pertanto, per le motivazioni indicate l'importo finale effettivo da sostenere, tenuto conto anche delle quote millesimali relative agli adempimenti condominiali, potrà risultare, per le motivazioni sopra indicate, superiore rispetto a quanto attualmente presunto e valorizzato nel coefficiente di decremento.

Si evidenzia inoltre che, in merito ad ogni sanatoria/regolarizzazione edilizia, sebbene l'istruttoria trovi fondamento in disposizioni normative di carattere generale, la relativa valutazione è comunque condizionata dalle **interpretazioni applicative, dalle prassi e dalle direttive interne del singolo Comune**, nonché dalle determinazioni assunte dal **tecnico istruttore competente**.

Pertanto, la scrivente deve rilevare che il **positivo esito di ogni sanatoria edilizia è sempre subordinato allo svolgimento dell'istruttoria comunale**, la quale viene formalmente avviata **solo a seguito del deposito della pratica edilizia presso il Comune competente**, ai sensi del **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.**

Ne consegue che l'effettiva sanabilità delle opere, così come la quantificazione definitiva e precisa degli oneri, diritti e sanzioni amministrative eventualmente dovuti, potrà essere conosciuta esclusivamente all'esito dell'istruttoria comunale e non risulta in alcun modo determinabile in via preventiva con certezza assoluta.

Per le espresse ragioni ed a rigore professionale ogni valutazione in merito alla sanabilità ed agli importi da corrispondere potrà considerarsi quindi certa e definitiva unicamente a seguito di espresso provvedimento favorevole dell'Amministrazione comunale competente.

Gli importi indicati dalla scrivente, seppur riferiti ad accurato colloquio con il tecnico comunale, devono quindi intendersi come indicativi e soggetti alla presentazione dell'effettiva pratica e conclusione dell'istruttoria comunale.

Si riportano pertanto a seguire le spese presunte per pratiche edilizie e catastali per le due unità immobiliari, che verranno dedotti dai valori finali di stima calcolati al Quesito 15).

A seguire le spese presunte per pratiche edilizie e catastali per il subalterno 30 fg.16 part. 1038 (A/10):

Importo spese presunte da sostenersi per pratiche edilizie e catastali per sub.30 fg.16 part.1038 (A/10)		
Pagamento diritti di segreteria per presentazione CILA in sanatoria	50	euro
Pagamento sanzione amministrativa per presentazione CILA in sanatoria	1.000	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione CILA in sanatoria	2.000	euro
Pagamento diritti di segreteria per presentazione SCA segnalazione certificata di agibilità	60	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione SCA segnalazione certificata di agibilità	1.000	euro
Dichiarazione di rispondenza — DiRi per impianto termico (onorario medio, escluse eventuali opere di messa a norma, da quantificarsi e pagarsi separatamente qualora richieste) ed aria condizionata	300	euro
Dichiarazione di rispondenza — DiRi per impianto elettrico (onorario medio, escluse eventuali opere di messa a norma, da quantificarsi e pagarsi separatamente qualora richieste)	400	euro
Dichiarazione di rispondenza — DiRi per impianto idrosanitario/Idrico (onorario medio, escluse eventuali opere di messa a norma, da quantificarsi e pagarsi separatamente qualora richieste)	200	euro
Onorario presunto parcella professionista per Variazione catastale Docfa subalterni dopo sanatoria	400	euro
Diritti segreteria per Variazione catastale Docfa	70	euro
Totale	5.480	euro
arrotondato	6.000	euro
<i>Restano esclusi dai suddetti costi tutti gli oneri eventualmente derivanti da pratiche di sanatoria a livello condominiale, con particolare riferimento anche alle difformità rilevate sul fronte dei box auto ed a eventuali ulteriori difformità ad oggi non indagate a livello condominiale, in quanto estranee all'ambito della presente analisi. I relativi esiti e costi non risultano allo stato prevedibili e, ove dovuti, saranno da ripartirsi tra i condomini secondo le rispettive quote millesimali.</i>		

Per quanto concerne le spese presunte per pratiche edilizie e catastali relative al subalterno 2, foglio 16, particella 1038 (categoria C/6), si precisa che nella tabella sono riportate unicamente le spese catastali dettagliate. Le spese relative alla sanatoria edilizia, dovendo essere gestite a livello condominiale, come indicato dal tecnico comunale, non risultano ad oggi determinabili in misura certa. Pertanto, nella tabella finale dei valori di stima a pagina 78-79) tali oneri saranno ricompresi in un apposito coefficiente di decremento applicato al valore stimato, che tiene conto sia delle spese qui dettagliate sia di quelle non quantificabili.

Importo spese presunte da sostenersi per pratiche edilizie e catastali per sub.2 fg.63 part.1038 (C/6)		
Pagamento diritti di segreteria per presentazione CILA in sanatoria/Permesso	Non conosciuti perché pratica da definirsi a livello condominiale	euro
Pagamento sanzione amministrativa per presentazione CILA in sanatoria/Permesso	Non conosciuti perché pratica da definirsi a livello condominiale	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione CILA in sanatoria	Non conosciuti perché pratica da definirsi a livello condominiale	euro
Onorario presunto parcella professionista per tipo mappale con diritti catastali	Non conosciuti perché pratica da definirsi a livello condominiale	euro
Onorario presunto parcella professionista per Variazione catastale Docfa su n.1 subalterni dopo sanatoria (400 euro)	400	euro
Diritti segreteria per Variazione catastale	70	euro
Totale	470	euro
arrotondato	500	euro
All'importo indicato sono da aggiungersi gli oneri - ad oggi non quantificabili- per la sanatoria da presentarsi a livello condominiale unitamente agli altri box nelle stesse condizioni come richiesto dal Tecnico Comunale, che verranno calcolati con apposito coefficiente di decremento.		

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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”;

Il compendio oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un'unità immobiliare a destinazione catastale A/10 – Uffici e studi privati (subalterno 30, foglio 16, particella 1038) e da un box auto censito in categoria C/6 (subalterno 2, foglio 16, particella 1038), entrambi ubicati all'interno del medesimo fabbricato condominiale sito in Montà (CN), Corso Milano n. 23.

In considerazione della collocazione del bene e delle quotazioni di mercato rilevate, si evidenzia che l'autorimessa presenta una commerciabilità molto limitata se considerata disgiuntamente dall'unità

immobiliare principale, trattandosi di un contesto non caratterizzato da un'elevata concentrazione di attività o da una significativa domanda autonoma di box auto da parte di soggetti terzi.

Si rileva inoltre che l'area non dispone di una viabilità pubblica con disponibilità di parcheggi liberi lungo strada, ma unicamente di uno spazio esterno non delimitato e dei box auto ubicati all'interno del cortile condominiale analoghi a quello oggetto di procedura, circostanza che rafforza la funzione dell'autorimessa rispetto all'unità immobiliare.

Alla luce di tali elementi, nonché in considerazione della complementarità funzionale e commerciale tra l'unità immobiliare (Fg. 16 part. 1038 sub.30) e l'autorimessa (Fg. 16 part. 1038 sub.2), è stato pertanto predisposto un unico lotto comprendente entrambe le unità, ritenendo tale configurazione maggiormente coerente con le caratteristiche del bene e idonea a garantire una più efficace collocazione sul mercato.

Anche le unità immobiliari per le quali è stata reperita documentazione di precedenti compravendite risultano essere state vendute unitamente all'autorimessa e non separatamente, confermando una prassi locale consolidata di trasferimento congiunto del box auto con l'unità immobiliare principale, in quanto strettamente connessi sotto il profilo funzionale e commerciale.

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 dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078”;

I beni oggetto di esecuzione immobiliare risultano di proprietà, per la quota di 1/1, del Sig. Xxxxxx xxxxxxxxx, come indicato nella documentazione agli atti (Allegato C – Visure catastali e Allegato B – Atti di provenienza) e sono:

- l'unità immobiliare a destinazione A/10 (subalterno 30, foglio 16, particella 1038) con relativa cantina pertinenziale;
- autorimessa (subalterno 2, foglio 16, particella 1038).

Nonostante nell'atto di compravendita con il quale i beni sono stati **originariamente acquistati congiuntamente** dal debitore esecutato non risultino espressamente richiamati dal Notaio vincoli di

natura urbanistica che impongano la vendita congiunta dell'unità immobiliare e dell'autorimessa (quali, a titolo esemplificativo, vincoli ex L. 122/1989 – Legge Tognoli), e per quanto emerso dalla documentazione esaminata e fornita dal Comune, la scrivente ritiene comunque più corretto, per le motivazioni esposte al Quesito 9), procedere alla formazione di un unico lotto comprendente entrambe le unità, in considerazione della loro stretta connessione funzionale e della limitata commerciabilità autonoma dell'autorimessa nel contesto di riferimento.

Nel Regolamento di Condominio, riportato all'Allegato G), è previsto inoltre quanto segue: *"I condomini **non potranno alienare la sola cantina** senza alienare l'unità immobiliare relativa, fatto salvo il caso in cui la vendita avvenga a favore di altri condomini"*.

Tuttavia, tale previsione non assume rilievo nel caso in esame, in quanto la cantina pertinenziale risulta individuata nella medesima scheda catastale dell'unità immobiliare sita al piano primo e ne costituisce pertinenza, formando con essa un'unica unità immobiliare sotto il profilo catastale.

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";*

Dal sopralluogo eseguito è emerso che l'unità immobiliare A/10 (subalterno 30, foglio 16, particella 1038) ad oggi è utilizzata ad oggi come xxxxx xxxxxxxx e l'autorimessa (subalterno 2, foglio 16, particella 1038) è utilizzata nello stesso ambito.

Per quanto riguarda la verifica dell'esistenza dei contratti di locazione è stata effettuata una approfondita ricerca.

- In data 20.10.25 è stata presentata richiesta presso l'**Agenzia delle Entrate di Asti**, che dava esito: *"In riscontro alla Sua istanza di cui al ns. prot. 69799/2025, si comunica quanto segue. Dai dati presenti nel Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria – alla data della richiesta – non risultano contratti di locazione in corso afferenti all'oggetto."*
- In data 22.10.25 è stata presentata richiesta presso l'**Agenzia delle Entrate di Cuneo**, che dava esito *"In riferimento alla richiesta trasmessa allo scrivente Ufficio a mezzo PEC in data*

26/01/2026 (ns. prot. 13259), si comunica che dalle interrogazioni in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione o altri contratti vincolanti per gli immobili indicati nella richiesta nei quali siano parte il debitore esecutato Sig. XXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Risulta registrato presso l'Ufficio Territoriale di Moncalieri il contratto di locazione n. 1763/2012 - serie 3 tra la Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXX) e la Società XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (c.f. xxxxxxxxx) prorogato sino alla data del 28/02/2024.”

Nonostante la risposta dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Cuneo fosse presumibilmente riferita all'unità immobiliare adiacente (subalterno 29, foglio 16, particella 1038), la quale, come già rappresentato, risulta funzionalmente unita a quella oggetto di verifica, la scrivente, al fine di evitare possibili errori di caricamento e/o individuazione effettiva dei numeri di subalterno, ha ritenuto opportuno richiedere ulteriore riscontro all'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Moncalieri.

- In data 28.01.26 è stata presentata richiesta presso l'Ufficio Territoriale di Moncalieri, che dava esito : *“Con riferimento all'istanza inviata tramite Vostra pec del 28 gennaio 2026 in relazione alla procedura di cui all'oggetto, si fa presente che non è stato possibile reperire la locazione, non finanziaria di costruzione commerciale, stipulata tra sig.ra XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXX XXXXXX, registrata presso questo Ufficio il 29/03/2012 al numero 1763 serie 3, infatti, a seguito dei danni subiti dagli archivi dell'ufficio, a causa dell'alluvione del 25 novembre 2016, alcuni atti sono andati distrutti. Possiamo solo confermare che, dall'interrogazione ai sistemi, il contratto risulta avere ad oggetto immobile indicato catastalmente al foglio 16 particella 1038 sub 29. Inoltre, si comunica che il contratto risulta fermo a far data nel 28/02/2024.”*

Pertanto, anche l'ulteriore verifica eseguita dalla scrivente ha confermato che, **presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti di locazione riferiti al subalterno 30 Fg.16 part.1038, oggetto della presente procedura come anche per il subalterno 2 Fg.16 part.1038 (autorimessa).**

In data 20.01.2026, 25.01.2026 e 06.02.2026 via e-mail veniva richiesto anche al debitore esecutato di comunicare l'eventuale esistenza di contratti di locazione in essere, già domandata in occasione dei sopralluoghi, senza tuttavia ottenere alcun riscontro alle comunicazioni inviate.

In data 06.02.2026 veniva altresì trasmessa PEC al XXXXXX XXXXX XXXXXX, anch'essa rimasta priva di riscontro.

Anche XXXX comunicava di non aver ricevuto alcuna informazione in merito all'esistenza di contratti di locazione.

Pertanto, alla luce di tutte le verifiche e ricerche effettuate, si può concludere che non sono stati reperiti contratti di locazione regolarmente registrati, almeno con riferimento alle unità

immobiliari identificate al fg. 16, part. 1038, sub. 2 (cat. C/6) e al fg. 16, part. 1038, sub. 30 (cat. A/10).

I riscontri pervenuti dagli uffici sopra citati sono riportati integralmente nell'Allegato E).

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";*

Come riportato in risposta al precedente Quesito 11), non sussiste la casistica sopra descritta.

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 ed i vincoli esistenti per entrambe le unità immobiliari.

Unità immobiliari in Corso Milano n.23 Montà (CN)– Fg. 16 Part. 1038
--

Comune di MONTA'

Informazioni

Cartografia catastale

• Terreni

- MONTA' Foglio 16 Num. 1038
- Sup. catastale mq. 3246

• Fabbricati

- Foglio 16 Num. 1038

Strumenti urbanistici

- Variante Parziale 4

Destinazioni urbanistiche

- B1 – Aree consolidate a piccole ville e palazzine – Art. 16, Tab. B1
- S – Aree a servizi con vincoli reiterati

Vincoli

- Galassino – Vincolo Galassino

Classi

- 1 – CLASSE 1

Commercio

- A.1 – Addensamento storico rilevante A1

Stante quanto precede si rileva sulla zona di PRGC in cui sono siti i beni:

- **Vincolo paesaggistico ex Legge Galasso**

L'area in cui ricade il fabbricato nel quale sono collocate le due unità immobiliari risulta assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (già L. 431/1985 – c.d. Legge Galasso), trattandosi di tutela paesaggistica ope legis, applicata automaticamente in ragione delle caratteristiche del territorio, senza necessità di specifico provvedimento impositivo. Il vincolo è finalizzato alla salvaguardia dei valori paesaggistici e ambientali del contesto e non incide esclusivamente sul singolo fabbricato, ma sull'insieme territoriale di riferimento.

In presenza di tale vincolo, qualsiasi intervento edilizio o di trasformazione del territorio (ivi inclusi interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento, modifica di sagoma o volumetria) è subordinato al rilascio della preventiva Autorizzazione Paesaggistica, secondo le modalità e procedure previste dalla normativa vigente. Il vincolo determina quindi l'applicazione di regimi autorizzativi e prescrizioni più restrittive, la cui ammissibilità è valutata caso per caso dall'autorità competente.

Si relaziona che, nell'area identificata alla particella 1038 del foglio 16, è presente una piccola area adibita a parcheggio antistante il fabbricato e che l'accesso al condominio avviene mediante transito su una strada privata, con ingresso dalla pubblica via Corso Milano, come descritto in dettaglio a pagina 61) della perizia, alla quale si rimanda.

Tale tratto di strada che serve per accedere al condominio risulta pertanto gravato da **servitù di passaggio a favore dei fondi serviti**, sebbene detta servitù non risulti espressamente richiamata negli atti di provenienza esaminati.

Tale informazione è riportata a carattere generale per un migliore inquadramento del contesto, sebbene la presente trattazione sia riferita specificatamente ed esclusivamente alle due unità immobiliari oggetto della procedura.

Nonostante la perizia sia espressamente riferita alle sole due unità immobiliari oggetto di procedura, si rileva che esiste un **vincolo con il Comune di Montà** (Atto di vincolo del 25/03/1982 sotto forma di scrittura privata autenticata, Rogante Notaio Dott. Xxxxxx xxxxxx, registrato ad Alba il 30/03/1982 al n. 515, vol. 1°, trascritto ad Alba il 01.04.1982 art. 1532 – casella 1869), avente ad oggetto **la costruzione del Condominio** nel quale esse sono site, e che è stato reperito e riportato all'Allegato I) dalla scrivente.

Nell'atto l'originario richiedente *"si impegna a vincolare a parcheggio del fabbricato una porzione dell'area suddetta di are 5 centiare 80 (mq 580) e di vincolare ai fini della cubatura del costruendo edificio e nonché della sua superficie coperta, una parte dell'area del mappale, foglio 16, numero 187, della superficie di aree 32 e centi are 45 (m² 3245) prevista nella zona C uno ed infine si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione in quanto mancanti e per quanto competenti"*.

Tale vincolo, citato nella presente relazione per completezza e oggetto di specifica ricerca della scrivente al fine di verificare l'eventuale presenza di clausole incidenti sulla commerciabilità, non riguarda direttamente le unità immobiliari oggetto della procedura, bensì si riferisce più genericamente alla realizzazione del fabbricato condominiale nel suo complesso.

Si rimanda agli **oneri di carattere condominiale**, di cui si tratta al **successivo Quesito 14)**, atteso che risulta la **presenza di spese condominiali insolute** e di un Decreto Ingiuntivo citato nel medesimo paragrafo.

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";

Trattasi di unità immobiliare a destinazione A/10 *"ufficio/studio professionale"* (Fg.16 part. 1038 sub.30) sita un fabbricato condominiale ed autorimessa C/6 (Fg.16 part. 1038 sub.2) sita nel medesimo fabbricato condominiale.

La scrivente ha provveduto a richiedere in data 19.12.25 i dati relativi alle spese condominiali all'Amministratore di condominio, la quale in data 23.12.25 ha provveduto a consegnare solo il regolamento di condominio ed i millesimi condominiali ma non le spese generali e le spese insolute e riferendo anche a carico dell'unità immobiliare collegata con quella oggetto di procedura è pendente un'altra procedura esecutiva, per la quale la CTU ha inviato apposita comunicazione al G.E del 20.01.26.

In seguito a diversi contatti, in data 04.02.2026 pervenivano via e-mail i dati di seguito indicati; si evidenzia che la CTU aveva richiesto la compilazione delle tabelle dichiarative ordinariamente allegate a tutte le perizie redatte, complete di firma e timbro, al fine di garantire un preciso riscontro formale, che sono state solo in parte compilate e riportate all'Allegato G).

Comunicazione dati dell'Amministratore del 04.02.26

*"Allego situazione gestione in corso scaduta, divisa per alloggi e garage.
Preventivo 2025_26 e consuntivo 2024_2025.*

- Xxxxxx xxxxxxxxxx AG2 preventivo: euro 42,63, consuntivo: euro 58,74= totale euro 101,37.
- Xxxxxx xxxxxxxxxx A30 preventivo: euro 2.486,22, consuntivo: euro 4.872,80 = Totale euro 7.359,02.

Inoltre, a tale somma va aggiunta la parte del piano di rientro riferito al decreto ingiuntivo scaduto e non pagato.

- Xxxxxx xxxxxxxxxx AG2 garage = 224,70 €.
- Xxxxxx xxxxxxxxxx A30 alloggio = 1.715,48 €."

L'e-mail è riportata testualmente e integralmente all'Allegato G), al quale si rimanda.

L'importo delle **spese fisse di gestione e manutenzione** è stato fornito in data 02/02/26, unicamente in riferimento alle due unità unite, ed è pari a 5.232,70 euro, come indicato nel documento del 02.02.26 che si riporta al medesimo Allegato G).

Pertanto, si trasmettono i dati forniti dall'Amministratore condominiale, così come pervenuti senza entrare nel merito della rispondenza dei conteggi esposti, che costituiscono **oneri e spese condominiali gravanti sui beni oggetto di procedura e, in quanto tali, posti a carico dell'aggiudicatario** nei limiti e secondo quanto previsto dalla normativa vigente, ed in particolare ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.

Eventuali ulteriori quote e oneri condominiali maturati successivamente saranno da aggiornare e determinare alla data del decreto di trasferimento.

Non sono stati rilevati **procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato successivi** all'Atto di pignoramento n.4139/2024 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti in data 25/10/2024 Registro Particolare 6286 Registro Generale 787, secondo quanto emerso da ispezione ipotecaria di aggiornamento finale del 12.02.2026 riportata all'Allegato 6).

Come da **riscontro fornito dagli uffici del Tribunale di Asti** del 09.02.26, riportato all'Allegato H) **non risultano procedimenti civili iscritti nel contenzioso ordinario** in corso.

È risultata la presenza di un **Decreto ingiuntivo** per il recupero delle spese condominiali, come da riscontro dell'Amministratore, che ha trasmesso unicamente il documento riportato all'Allegato G).

Da esso risulta che il Condominio *"per le unità immobiliari contraddistinte con i numeri A2 e AG30, ha ottenuto dal Giudice di Pace di Alba Decreto Ingiuntivo n. [REDACTED]"*

L'Avvocato incaricato dal Condominio, alla data della stesura della perizia, non ha trasmesso ulteriori documenti aggiuntivi rispetto a quelli forniti dall'Amministratore.

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 alla valutazione richiesta, la scrivente ha effettuato i sopralluoghi necessari per constatare le caratteristiche della zona e prendere visione delle unità immobiliari oggetto di procedura.

La superficie commerciale che compare nelle valutazioni a seguire è stata determinata in risposta al Quesito 3).

ANALISI DI MERCATO E RICERCA DATI – trattazione unitaria per le due unità immobiliari in corso Milano 23, Montà (CN)

Il valore delle unità immobiliari è stato determinato mediante il metodo sintetico-comparativo, sulla base di approfondite indagini sul mercato immobiliare locale svolte presso agenzie del settore, nonché attraverso l'esame di tutti i valori comparabili e la consultazione dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, riferiti a immobili aventi la medesima destinazione e ubicati in aree limitrofe.

A ulteriore titolo di confronto, sono stati inoltre analizzati i principali portali di vendita online al fine di verificare l'andamento delle quotazioni di mercato nella specifica area di riferimento.

ASTE GIUDIZIARIE®
ATTI E BORSINI IMMOBILIARI

– Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate riporta:

- **per i negozi**, un valore minimo di 880 euro/mq ed un valore massimo di 1.550 euro/mq;
- per abitazioni civili, un valore minimo di 940 euro/mq ed un valore massimo di 1.400 euro/mq;
- **per i box**, un valore minimo di 540 euro/mq ed un valore massimo di 780 euro/mq;

- per gli **uffici e studi privati**, un valore minimo di 812 euro/mq, un valore medio di 1.065 euro/mq ed un valore massimo di 1.318 euro/mq;

- per le unità immobiliari ad uso commerciale (negozi), un valore minimo di 832 euro/mq, un valore medio di 1.103 euro/mq ed un valore massimo di 1.373 euro/mq;
- **per i box auto e le autorimesse**, un valore minimo di 462 euro/mq, un valore medio di 608 euro/mq ed un valore massimo di 754 euro/mq;
- per i posti auto coperti, un valore minimo di 354 euro/mq, un valore medio di 432 euro/mq ed un valore massimo di 510 euro/mq;
- per i posti auto scoperti, un valore minimo di 225 euro/mq, un valore medio di 273 euro/mq ed un valore massimo di 321 euro/mq.

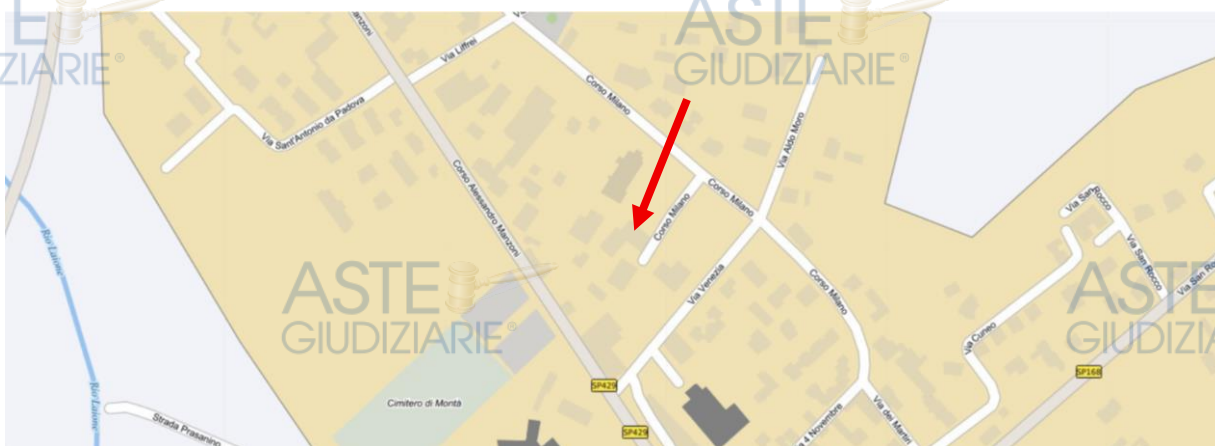


Foto 24: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I con indicazione collocazione immobile





Foto 25: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I con indicazione della Zona Omi

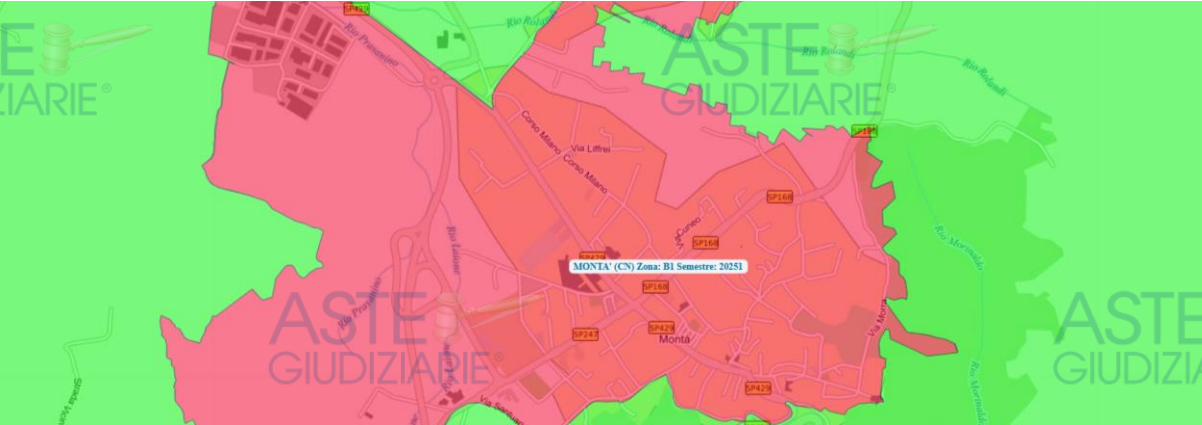


Foto 26: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I con rappresentazione della suddivisione in zone del territorio comunale

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: CUNEO - Comune: MONTA
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	940	1400	L	3,1	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1200	L	2,7	3,6	L
<u>Box</u>	<u>Normale</u>	<u>540</u>	<u>780</u>	<u>L</u>	<u>2,1</u>	<u>3,1</u>	<u>L</u>
Ville e Villini	Normale	980	1450	L	3,1	4,1	L

Interrogazione delle banche dati del 07.02.2026

TABELLA VALORI OMI

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CUNEO - Comune: MONTA- 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	350	630	L	1,8	3,4	L
Negozi	Normale	880	1550	L	4,7	8,3	L

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

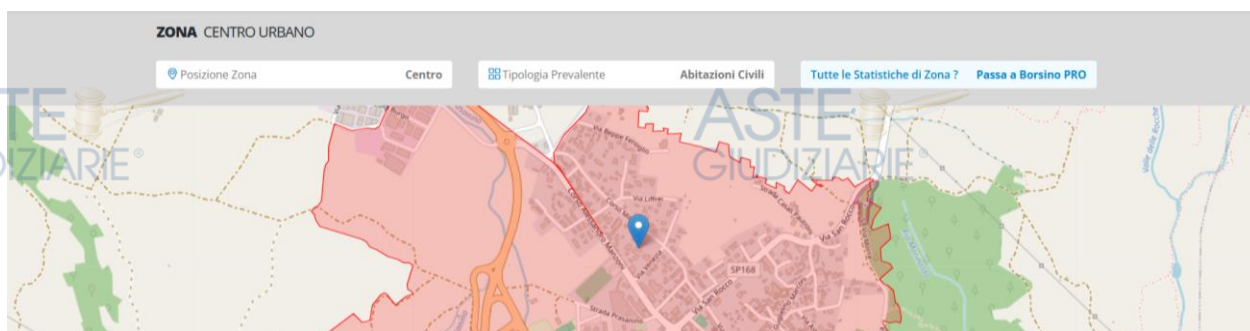


Foto 27: Estratto planimetria Borsino Immobiliare con individuazione immobile

TABELLA VALORI BORSINO

Quotazioni immobili a destinazione terziaria e commerciale (interrogazione del 07.02.26)

Destinazione	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Uffici	Euro 812	Euro 1.065	Euro 1.318
Quotazioni di uffici e studi privati			
Negozi	Euro 832	Euro 1.103	Euro 1.373
Quotazioni unità immobiliari ad uso commerciale			

TABELLA VALORI BORSINO

Quotazioni parcheggi (interrogazione del 07.02.26)

Destinazione	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Box auto & Autorimesse	Euro 462	Euro 608	Euro 754
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi			
Posti auto coperti	Euro 354	Euro 432	Euro 510
Quotazioni di parcheggi coperti			
Posti auto scoperti	Euro 225	Euro 273	Euro 321
Quotazioni di parcheggi scoperti			

STUDIO ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE NEL COMUNE DI MONTA

Dopo aver reperito i dati dei Borsini immobiliari disponibili, dai quali risultano le quotazioni aggiornate alla data odierna, è stata effettuata un'analisi dell'andamento delle quotazioni immobiliari con riferimento al Comune di Montà (CN) e, in termini di trend di mercato, ai grafici provinciali di Cuneo (andamento quotazioni e compravendite nell'ultimo decennio), al fine di verificare il trend di mercato e



di **affinare la determinazione del valore unitario** al metro quadrato dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Per il Comune di Montà, dai dati di Borsino risultano i seguenti indicatori sintetici: andamento quotazioni residenziali +1,72%, andamento vendite residenziali -65,79% (13 unità) e andamento vendite non residenziali -50% (11 unità); il Comune presenta inoltre dinamicità di mercato "molto bassa", n. abitanti 4.675, n. edifici 1.697 (85,96% ad uso residenziale), n. abitazioni 2.729 (93,32% di proprietà) e livello redditi "nella media".

Monta (CN)			
And. Quotazioni Resid.	+1,72% annuo 987 €/mq	And. Vendite Resid.	-65,79% annuo 13 unità
And. Vendite Non Resid.	-50% annuo 11 unità	Dinamicità Mercato	Molto Bassa
Numero Edifici	1697 - 85,96% ad uso resid.	Numero Abitazioni	2729 - 69,32% di proprietà
Numero Abitanti	4675	Livello Redditi	Nella Media
Statistiche complete ?		Passa alla versione PRO...	

In termini di valori unitari medi, per il Comune di Montà si rilevano valori pari a € 3,01/mq per le locazioni e € 971/mq per le compravendite. A titolo comparativo, per il Comune di Cuneo capoluogo si registrano valori medi pari a € 3,67/mq per le locazioni e € 1.292/mq per le compravendite, evidenziando pertanto un livello dei valori immobiliari inferiori nel contesto territoriale di Montà rispetto al capoluogo di provincia.

Lista Comuni

Tutti i comuni nella provincia di Cuneo	Valore M² Affitto	Valore M² Vendita
Cuneo Capoluogo	€ 3,67	€ 1.292
Monta	€ 3,01	€ 971

Dall'esame dei grafici della Provincia di Cuneo – settore residenziale – si rileva un andamento differenziato tra valori unitari e volumi di scambio.

Si precisa che il riferimento con l'analisi del settore residenziale è stato assunto in quanto nelle banche dati non risultano disponibili dati statistici specifici per la categoria catastale A/10, poiché i dati sono in termini numerici molto più rari; ma l'andamento del comparto residenziale costituisce comunque un parametro di riferimento attendibile e rappresentativo dell'andamento complessivo del mercato immobiliare locale.



Andamento Mercato Immobiliare Cuneo

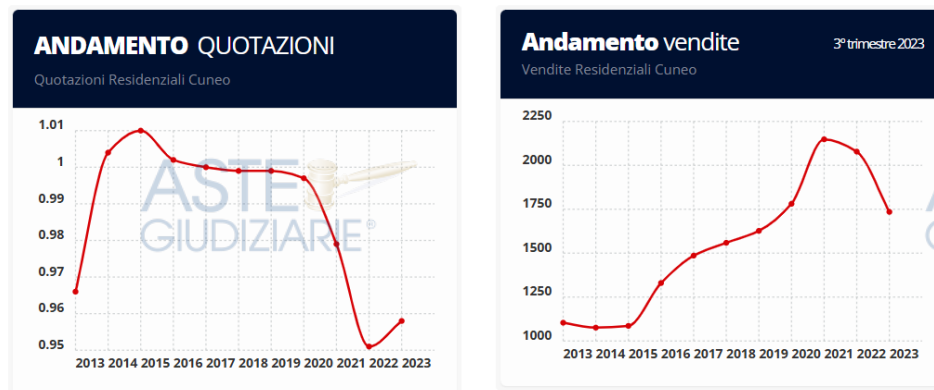


Foto 28: Andamento quotazioni e vendite della provincia di Cuneo



Le quotazioni dei grafici reperiti, che evidenziano l'andamento nell'ultimo decennio disponibile (2013-2023) mostrano un incremento iniziale nel periodo 2013-2015 (fase di risalita), seguito da una sostanziale stabilità/leggera contrazione fino al 2019; nel triennio successivo si osserva invece una riduzione più marcata con minimo nel periodo 2021-2022 e un lieve recupero nel 2023, senza tuttavia riportarsi sui livelli di metà decennio. Ne deriva un quadro di prezzi complessivamente contenuti.

Diversamente, il numero delle compravendite residenziali in provincia di Cuneo evidenzia una crescita progressiva dal 2015-2016 fino al picco nel 2021, seguita da un ridimensionamento nel 2022 e da una contrazione nel 2023.

Tale dinamica è coerente con un mercato che, pur avendo mostrato maggiore liquidità negli anni di massima espansione delle transazioni, **risente successivamente ed ad oggi del mutato contesto macroeconomico** e creditizio con successivo aumento dei tassi e conseguente minore accessibilità al finanziamento.

Nel complesso, il quadro integrato dei due grafici che dimostrano per Montà una dinamicità molto bassa e valori medi €/mq inferiori ai riferimenti del capoluogo ed un trend provinciale con volumi variabili a fronte di quotazioni deboli, conferma **un mercato in cui la domanda risulta molto sensibile al prezzo** e in cui l'intensità degli scambi **non si traduce automaticamente in crescita dei valori**; tali elementi verranno pertanto assunti come base di riferimento per la determinazione del valore unitario adottato in stima.



ANALISI DELLA SITUAZIONE DI MERCATO

Sono poi state eseguite alcune ricerche di mercato presso agenzie immobiliari per verificare la situazione del mercato attuale e verificare se i dati raccolti trovano conferma nella realtà di vendita locale.



ANALISI DEGLI IMMOBILI ATTUALMENTE POSTI IN VENDITA

Per ulteriore confronto è stata anche effettuata la ricerca sui principali portali di vendita online degli immobili ad oggi attualmente posti in vendita di simile tipologia e siti nell'area di riferimento.

Tali cifre, che non vengono mai considerate dalla scrivente come direttamente comparabili, perché costituiscono prezzo di richiesta e non di transazione, costituiscono comunque riferimenti importanti per la determinazione del trend di mercato e del più corretto valore al metro quadrato.

Nel caso specifico però dall'analisi effettuata sui principali portali di vendita online, alla data della presente ricerca, non risultano in vendita autorimesse, né unità a destinazione "Uffici e studi privati" nell'area del Comune di Montà; pertanto, la ricerca comparativa diretta non ha fornito riferimenti utili ai fini estimativi.

Nella medesima ricerca, sono state esaminati in via orientativa anche gli annunci relativi ad immobili a destinazione residenziale ubicati nella medesima zona e in contesti edilizi analoghi, utilizzati quale parametro indiretto di confronto, in quanto rappresentano comunque un utile riferimento per la verifica delle quotazioni di mercato. Ciò anche in considerazione del fatto che l'unità immobiliare in oggetto, anteriormente al Permesso di Costruire n. 2010/106, presentava destinazione residenziale e caratteristiche tipologiche compatibili con tale uso e che, pertanto, la stessa potrebbe essere eventualmente ricondotta alla destinazione originaria, previa presentazione delle necessarie pratiche edilizie, eventuali opere e sostenimento dei relativi oneri tecnici e amministrativi.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Sono state poi considerate tutte le caratteristiche specifiche dei beni, opportunamente ponderate nella determinazione del valore, ed in particolare:

Per il subalterno 30 foglio 16 particella 1038 (A/10):

- Stato di conservazione dell'unità immobiliare, che si presenta allo stato attuale come ben mantenuta, pulita e in ordine;
- Accessibilità e collocazione, in posizione periferica nel Comune di Montà sul corso Milano;
- Materiali di costruzione, di ordinaria qualità;
- Sviluppo dell'unità immobiliare al piano primo senza ascensore, con presenza di gradini all'ingresso del condominio e, in alternativa, accesso dal balcone mediante servoscala per disabili;
- Condizioni del mercato immobiliare attuale, caratterizzate da valori in flessione in relazione alla congiuntura economica generale;

- Situazione relativa alla cantina, come segnalata al paragrafo “Anomalie e criticità da segnalare” che necessita uno scambio delle cose in ivi contenute.
- Fenomeno di degrado della pavimentazione del balcone dello Studio 1, come documentato alla Foto 42-43-46 – Allegato 2 (Documentazione fotografica).
- Fenomeni di umidità con efflorescenze e distacco di intonaco nella cantina,
- Vetustà generale ed obsolescenza del fabbricato condominiale, con riferimento alle strutture e ai materiali costruttivi, stimata in circa 44 anni decorrenti dall'epoca di costruzione dell'edificio, con conseguente prevedibile necessità nel tempo di interventi manutentivi correlati.

Per il subalterno 2 foglio 16 particella 1038 (autorimessa):

- Stato di conservazione dell'autorimessa che si presenta come un'unità immobiliare compatibile con l'epoca di costruzione;
- Accessibilità e collocazione, dell'autorimessa nello stesso condominio in posizione periferica nel Comune di Montà, dove si colloca l'unità immobiliare descritta al paragrafo precedente a destinazione uffici/studio professionali;
- Materiali di costruzione, di ordinaria qualità;
- Sviluppo dell'unità immobiliare al piano seminterrato rispetto alla quota del piano terra del condominio, ma a quota del cortile condominiale, il quale risulta a cielo aperto e non sovrastato da soletta, con accesso diretto dal cortile in prossimità del cancello automatico di ingresso;
- Condizioni del mercato immobiliare attuale, caratterizzate da valori in flessione in relazione alla congiuntura economica generale;
- Fenomeni di degrado di alcune parti dell'intonaco che si presenta sfarinato e danneggiato per la presenza di efflorescenze saline causate da umidità presumibilmente, come documentato alla Foto 67– Allegato 2 (Documentazione fotografica).
- Vetustà generale ed obsolescenza del fabbricato condominiale, con riferimento alle strutture e ai materiali costruttivi, stimata in circa 44 anni decorrenti dall'epoca di costruzione dell'edificio, con conseguente prevedibile necessità nel tempo di interventi manutentivi correlati.

Premesse tutte le valutazioni, analisi di mercato e ricerche delle quotazioni sopra esposte, alle quali si rimanda, che per analoga collocazione presentano carattere generale e che sono state trattate unitariamente nel medesimo paragrafo per entrambe le unità immobiliari, al fine di chiarire gli aspetti comuni ed evitare ripetizioni, si procede di seguito alla valutazione delle due unità immobiliari, tenendo conto degli elementi e delle considerazioni già esposte, che per brevità non vengono nuovamente riportate.

Determinazione del valore dell'unità immobiliare in Corso Milano n.23, Montà (CN)
Fg.16 part.1038 sub. 30 (A/10)

Le considerazioni sopra esposte e le ponderazioni di tutti i valori e delle caratteristiche sopra specificate hanno determinato per l'unità immobiliare un valore di **1.200 euro al metro quadrato**, che deriva dalle medie ponderate dei dati raccolti.

Il valore di € 1.200/m², assunto come parametro di riferimento unitario sulla base dell'elaborazione dei dati raccolti e dell'analisi delle peculiarità del bene, è stato successivamente oggetto di applicazione dei coefficienti di ponderazione e riduzione di seguito riportati:

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

- **Collocazione dell'unità immobiliare al primo piano fuori terra, non servito da ascensore, sebbene con pedana elevatrice esterna.**

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

Situazione del mercato immobiliare locale attuale.

Il mercato di riferimento, con specifico riguardo al contesto territoriale in esame, evidenzia una domanda non particolarmente dinamica, come risulta dall'analisi dei dati di mercato e dei grafici consultati (pag.68 della perizia), con conseguente necessità di una prudente ponderazione dei valori stimati.

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

Il fabbricato condominiale, realizzato nell'anno 1982, presenta un'anzianità di esercizio pari a circa 44 anni, condizione che, pur rientrando nella normale vita utile dell'edificio, implica l'ordinaria esigenza di interventi manutentivi periodici e di verifica degli elementi edilizi e impiantistici comuni.

Pertanto, le relative spese di manutenzione si ripartiscono tra i condomini in proporzione alle rispettive quote millesimali e presentano, in linea generale, un'incidenza superiore rispetto a quella riscontrabile in edifici di più recente

costruzione, in ragione della maggiore vetustà e del conseguente fabbisogno manutentivo.

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

L'unità immobiliare si presenta in stato di conservazione buono e ben mantenuta, sebbene non siano stati forniti i certificati di conformità degli impianti.

- **Criticità e situazione relativa alla cantina condominiale.**

Si rimanda al paragrafo a pagina 13 *"Anomalie e criticità da rilevare sulla procedura"* ed in particolare alla parte I, nonché presenza di pilastro interno con altezza ridotta ed efflorescenze;

- **Criticità derivanti dall'attuale unione "funzionale" con l'unità immobiliare adiacente**, per le quali si rimanda al Quesito 8), ove trattate in dettaglio, con particolare riferimento agli standard urbanistici e igienico-sanitari, ai requisiti di accessibilità, alla necessità di richiesta di agibilità autonoma per il singolo subalterno e agli interventi necessari per il ripristino della separazione funzionale (chiusura della porta di comunicazione e ulteriori eventuali adeguamenti).

Al valore di stima calcolato per l'unità immobiliare verranno dedotte le spese per la sanatoria, dettagliate al Quesito 8), riportate nello schema finale dei valori di stima a pagina 78.

Importo spese presunte da sostenersi per pratiche edilizie e catastali per sub.30 fg.16 part.1038		
Pagamento diritti di segreteria per presentazione CILA in sanatoria	50	euro
Pagamento sanzione amministrativa per presentazione CILA in sanatoria	1.000	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione CILA in sanatoria	2.000	euro
Pagamento diritti di segreteria per presentazione SCA segnalazione certificata di agibilità	60	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione SCA segnalazione certificata di agibilità	1.000	euro
Dichiarazione di rispondenza — DiRi per impianto termico (onorario medio, <u>escluse eventuali opere di messa a norma</u> , da quantificarsi e pagarsi separatamente qualora richieste) ed aria condizionata	300	euro
Dichiarazione di rispondenza — DiRi per impianto elettrico (onorario medio, <u>escluse eventuali opere di messa a norma</u> , da quantificarsi e pagarsi separatamente qualora richieste)	400	euro
Dichiarazione di rispondenza — DiRi per impianto idrosanitario/idrico (onorario medio, <u>escluse eventuali opere di messa a norma</u> , da quantificarsi e pagarsi separatamente qualora richieste)	200	euro
Onorario presunto parcella professionista per Variazione catastale Docfa subalterni dopo sanatoria	400	euro
Diritti segreteria per Variazione catastale Docfa	70	euro
Totale	5.480	euro
arrotondato	6.000	euro

Si precisa che gli importi indicati nella tabella delle spese per pratiche edilizie e catastali sono da intendersi come indicativi, in quanto soggetti a possibili variazioni e/o aumenti dovuti a modifiche normative, aggiornamenti dei diritti di segreteria comunali o diversi importi richiesti dagli enti competenti.

Gli importi comprendono anche una stima delle parcelle professionali, calcolata sulla base di valori medi, che potranno risultare superiori o inferiori in funzione del professionista incaricato e delle attività necessarie.

Pertanto, tali importi dovranno essere verificati al momento della presentazione delle pratiche agli uffici competenti da parte dell'aggiudicatario, in quanto le somme potranno risultare anche superiori rispetto a quelle sopra indicate, per le motivazioni spiegate.

Si precisa inoltre che risultano presenti **spese condominiali insolute**, come dettagliato al Quesito 14), cui si rimanda, che non sono state conteggiate nella tabella a pag.78 del valore finale in quanto dovranno essere puntualmente determinate al momento del trasferimento della proprietà, potendo nel frattempo maturare ulteriori rate o conguagli successivi alla data odierna; tali importi costituiscono comunque **oneri effettivi che resteranno a carico dell'aggiudicatario**, nei limiti e secondo quanto previsto dall'art. 63 disp. att. c.c.

Si precisa che è stato verificato anche il valore unitario dell'unità immobiliare a destinazione A/10 risultante a seguito delle riduzioni sopra dettagliate, relative ai coefficienti correttivi e alle spese tecniche e di sanatoria, che, a partire da un valore lordo pari a € 1.200/mq, perviene, al netto delle detrazioni applicate, a un valore unitario pari a € 1.050/mq.

Tale valore netto, tenuto conto delle riduzioni adottate secondo criteri prudenziali, e calcolato come controllo, risulta coerente e collocato nella fascia medio-alta delle quotazioni reperite per beni analoghi, nonché congruente con la destinazione d'uso, la collocazione al piano terra e la posizione dell'immobile.



Determinazione del valore dell'unità immobiliare residenziale in Corso Milano n.23 , Montà (CN)
Fg.16 part.1038 sub. 2 (C/6)

Le considerazioni sopra esposte e le ponderazioni di tutti i valori e delle caratteristiche sopra specificate hanno determinato per l'unità immobiliare un valore di **700 euro al metro quadrato**, che deriva dalla media ponderata dei dati raccolti.

Il valore di € 700/m², assunto come parametro di riferimento unitario sulla base dell'elaborazione dei dati raccolti e dell'analisi delle peculiarità del bene, è stato successivamente oggetto di applicazione dei coefficienti di ponderazione e riduzione di seguito riportati:

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

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

Il mercato di riferimento, con specifico riguardo al contesto territoriale in esame, evidenzia una domanda non particolarmente dinamica, come risulta dall'analisi dei dati di mercato e dalle fonti consultate (pag.68 della perizia), con conseguente necessità di una prudentiale ponderazione dei valori stimati.

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

Il fabbricato condominiale, realizzato nell'anno 1982, presenta un'anzianità di esercizio pari a circa 44 anni, condizione che, pur rientrando nella normale vita utile dell'edificio, implica l'ordinaria esigenza di interventi manutentivi periodici e di verifica degli elementi edilizi e impiantistici comuni. Pertanto, le relative spese di manutenzione si ripartiscono tra i condomini in proporzione alle rispettive quote millesimali e presentano, in linea generale, un'incidenza superiore rispetto a quella riscontrabile in edifici di più recente costruzione, in ragione della maggiore vetustà e del conseguente fabbisogno manutentivo.

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

Si rileva che l'unità immobiliare si presenta in condizioni manutentive discrete ed è dotata di pavimentazione e portone basculante di vecchia installazione.

Si evidenzia tuttavia la presenza di crepe e fenomeni di umidità con efflorescenze saline, particolarmente evidenti nella porzione prossima al terreno, verosimilmente riconducibili alla risalita capillare. Tali condizioni sono documentate nella documentazione fotografica allegata (foto n. 66-67, Allegato 2).



- **Terzo coefficiente di riduzione pari a 0,10**, applicato per indeterminabilità dei costi di sanatoria.

- È stato applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,10, in considerazione dell'impossibilità di determinare puntualmente, allo stato attuale, i costi relativi alla sanatoria edilizia. Come indicato al Quesito 8) e riferito dal tecnico comunale, la regolarizzazione dovrà infatti essere effettuata a livello condominiale, in quanto interessa il muro perimetrale esterno, costituente parte comune, nonché i box auto adiacenti che presentano il medesimo allineamento e profilo del prospetto.

Pertanto, i relativi oneri possono essere stimati solo in via presuntiva e sono stati considerati mediante l'applicazione di un decremento del valore del bene, idoneo a coprire, in tutto o in parte, le spese che si renderanno necessarie per la regolarizzazione. Pertanto, la tabella delle spese che è stata redatta al Quesito 8) e che qui viene riportata in sintesi riporta solo le spese catastali, che restano comunque inglobate nel complessivo coefficiente di decremento suddetto di 0,10.

Importo spese presunte da sostenersi per pratiche edilizie e catastali per sub.2 Fg.16 part.1038		
Pagamento diritti di segreteria per presentazione CILA in sanatoria/Permesso	Non conosciuti perché pratica da definirsi a livello condominiale	euro
Pagamento sanzione amministrativa per presentazione CILA in sanatoria	Non conosciuti perché pratica da definirsi a livello condominiale	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione CILA in sanatoria	Non conosciuti perché pratica da definirsi a livello condominiale	euro
Onorario presunto parcella professionista per tipo mappale con diritti catastali	Non conosciuti perché pratica da definirsi a livello condominiale	euro
Onorario presunto parcella professionista per Variazione catastale Docfa su n.1 subalterni dopo sanatoria	400	euro
Diritti segreteria per Variazione catastale	70	euro
Totale	470	euro
arrotondato	500	euro

Si precisa inoltre che anche per questa unità immobiliare risultano presenti **spese condominiali insolute**, come dettagliato al Quesito 14), cui si rimanda, che non sono state inserite nella tabella del valore finale a pag.78 in quanto dovranno essere puntualmente determinate al momento del trasferimento della proprietà, potendo nel frattempo maturare ulteriori rate o conguagli successivi alla data odierna; tali importi costituiscono comunque **oneri effettivi che resteranno a carico dell'aggiudicatario**, nei limiti e secondo quanto previsto dall'art. 63 disp. att. c.c.

Si precisa che è stato verificato anche il valore unitario dell'unità immobiliare a destinazione C/6 risultante a seguito delle riduzioni sopra dettagliate, relative ai coefficienti correttivi e alle spese tecniche e di sanatoria, che, a partire da un valore lordo pari a € 700/mq, perviene, al netto delle detrazioni applicate, a un valore unitario pari a € 574/mq.

Tale valore netto, tenuto conto delle riduzioni adottate secondo criteri prudenziali, e calcolato come controllo, risulta coerente e collocato nella fascia medio-alta delle quotazioni reperite per beni analoghi, nonché congruente con la destinazione d'uso, la collocazione e la posizione dell'immobile.

Schema riassuntivo dei valori di stima per il compendio pignorato

FG.16 PART.1038 SUB.30 (cat. A/10 uffici e studi privati)				
Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)	
Unità immobiliare [Fg. 16 part.1038 sub.30]	111	1.200	euro	133.200,00 +
TOTALE			euro	133.200,00 -
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	6.660,00 -
A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,03) per: • Collocazione primo piano senza ascensore ma pedana; • Situazione di mercato attuale; • Vetustà del fabbricato con 44 anni di obsolescenza; • Criticità cantina (anche efflorescenze, pilastro), • Criticità derivanti da unione funzionale (chiusura varco, agibilità, requisiti urb e standard da soddisfare separatamente), • e quanto ulteriormente specificato al Quesito 8).			euro	3.996,00 -
A dedurre spese presunte per pratiche edilizie/catastali (come da tabelle di dettaglio riportate al Quesito 8 a cui si rimanda)				6.000,00 =
TOTALE			euro	116.544,00

[Fg. 16 part. 1038 sub.30 cat. A/10 uffici e studi privati]	Valore complessivo (euro)
TOTALE IMPORTO STIMA	euro 116.544,00

FG.16 PART.1038 SUB.2 (cat. C/6 autorimessa)				
Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)	
Unità immobiliare [Fg. 16 part.1038 sub.2]	17	700	euro	11.900,00 +
TOTALE			euro	11.900,00 -
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	595,00 -
A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,03) per: • Situazione di mercato attuale; • Vetustà del fabbricato con 44 anni di obsolescenza; • Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (efflorescenze saline e crepe), • e quanto ulteriormente specificato al Quesito 8).			euro	357,00 -
A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,10) per: per spese presunte per pratiche edilizie/catastali/varie (si applica un coefficiente di 0,10 perché esse ad oggi non sono determinabili) L'importo a carico in quanto non prevedibile potrà pertanto essere maggiore.				1.190,00 =
TOTALE			euro	9.758,00

[Fg. 16 part. 1038 sub.2 cat. C/6 autorimessa]	Valore complessivo (euro)
TOTALE IMPORTO STIMA	euro 9.758,00

LOTTO UNICO

Fg. 16 part. 1038 sub.30 (A/10) + Fg. 16 part. 1038 sub.2 (C/6) NCEU Comune di Montà		Valore complessivo (euro)	
	Fg. 16 part. 1038 sub.30 (A/10)	euro	116.544,00 +
	Fg. 16 part. 1038 sub.2 (C/6)	euro	9.758,00 =
TOTALE IMPORTO STIMA LOTTO UNICO		euro	126.302,00
arrotondato		euro	126.000,00

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

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO (arrotondato):
(Fg.16 part. 1038 sub.30 A/10 + Fg.16 part. 1038 sub.2 C/6)

euro 126.000

La sottoscritta ha quantificato in € **126.000 (diconsi centoventiseimila euro/00)** il prezzo complessivo a base d'asta del lotto unico.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE E SPESE STRAORDINARIE PENDENTI INDICATE AL QUESITO 14)

In riferimento al valore finale di stima indicato, si richiama l'attenzione all'esistenza di **spese condominiali insolute** relative ad entrambe le unità oggetto di procedura, delle quali si è dato conto al Quesito 14), relativo alle "*Spese condominiali insolute e spese straordinarie pendenti*", sulla base delle comunicazioni fornite dall'Amministratore del Condominio e riferite alla situazione alla medesima data.

Tali importi — pur non essendo riportati nelle tabelle per la determinazione del valore ai sensi della normativa vigente, in quanto destinati a trasferirsi, per effetto della surrogazione ex lege, in capo all'aggiudicatario al momento del trasferimento della proprietà — costituiscono **spese e oneri a carico dell'aggiudicatario**, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile.

Essi rappresentano pertanto costi effettivi che l'aggiudicatario dovrà sostenere e che dovranno essere aggiornati alla data del trasferimento.

Si precisa inoltre che le eventuali ulteriori rate di spesa maturate successivamente alla data sopra indicata, nonché ulteriori oneri non comunicati alla scrivente alla data di redazione della presente perizia, sono poste a carico dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

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 Spaccafora, 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 trasferimento delle due unità immobiliari (Fg. 16 part. 1038 sub.30, Fg. 16 part. 1038 sub.2) avviene da persona fisica, Sig. xxxxxxxx xxxxxxxx.

Dalla documentazione acquisita, ed in particolare in assenza di documentazione fornita in tal senso, non emergono elementi idonei a qualificare il bene quale cespite strumentale rientrante nell'esercizio di attività d'impresa o professionale, né risulta che, in sede di acquisto, sia stata applicata o detratta l'IVA. L'atto di provenienza viene riportato all'Allegato B) per completa lettura.

Pertanto, allo stato delle informazioni disponibili, la vendita parrebbe soggetta al regime dell'imposta di registro, salvo diverse determinazioni che potranno essere assunte in sede di trasferimento sulla base della documentazione fiscale e della natura soggettiva delle parti.

Il regime fiscale sopra indicato è formulato sulla base della documentazione esaminata e delle informazioni disponibili alla scrivente alla data di redazione della presente relazione. In considerazione della destinazione dell'unità immobiliare ad uso ufficio/studio professionale (A/10), nonché dell'eventuale utilizzo del bene nell'ambito di attività professionale del debitore esecutato, resta inteso che ogni valutazione definitiva in ordine alla qualificazione fiscale del trasferimento, con particolare riferimento all'eventuale assoggettamento ad I.V.A. ovvero all'applicazione dell'imposta di registro, è rimessa alla **competenza dei professionisti fiscali e notarili incaricati, cui si rimanda la verifica – per specifica competenza fiscale - della concreta natura del bene (strumentale o meno) e del relativo regime impositivo applicabile.**

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 l'unità immobiliare identificata al NCEU Comune di Montà (CN) al **Fg.16 part. 1038 sub.30 A/10** in corso Milano n.23, Montà (CN), trattasi di unità abitativa a destinazione studio/ufficio, come descritto in risposta al *Quesito 3*).

In seguito a ricerca eseguita presso l'archivio informatico del Sipee Regione Piemonte in data 30.12.25 è emerso che esiste un Attestato di prestazione energetica per la suddetta unità immobiliare, che viene riportato in copia all'Allegato 9), valido fino al 02/10/2029.

Con riferimento all'unità immobiliare identificata al **Fg. 16, part. 1038, sub. 2**, trattasi di autorimessa (cat. C/6); pertanto la stessa rientra tra le tipologie escluse dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

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").

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

Asti, 16/02/26

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.
