

TRIBUNALE DI ASTI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 148 Reg. Gen. 2024

PROMOSSA DA:

[REDACTED] [??]

[REDACTED]

[REDACTED]

– Creditore procedente -

CONTRO:

[REDACTED]

G.E. Dott. Giuseppe AMOROSO

Dott.ssa Laura BRIZI

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DI UFFICIO

– PRIVA DI DATI SENSIBILI -

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

Pag. 5-10

1) AVVISO AL DEBITORE PER L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Pag. 11

2) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2°COMMA C.P.C.
ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE NE HANNO DETERMINATO
I PASSAGGI DI PROPRIETA'

Pag. 12-13

3) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Pag. 14-20

4) INDICAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Pag. 21

5) VERIFICA DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E I DATI INDICATI NEL
PIGNORAMENTO

Pag. 22

6) ESECUZIONE DI VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

Pag. 23

7) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Pag. 24

8) VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEGLI IMMOBILI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Pag. 25-28

9) VENDITA IN LOTTI

Pag. 29

10) VERIFICA DELLA DIVISIBILITA' DEL BENE PIGNORATO

Pag. 30

11) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI RAPPORTI DI LOCAZIONE

Pag. 31

12) PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Pag. 32

13) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI

Pag. 33

14) SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

Pag. 34-35

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

Pag. 36-39

16) VERIFICA DEL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO PER DOMANDA DI VOLTURA CATASTALE

Pag. 40

17) VERIFICA DELL'APPARTENENZA DELL'IMMOBILE AD UNA DELLE CATEGORIE DI CUI ALL'ART. 3 COMMA TERZO LETTERE a, b, c DEL D.LGS 192/2005 COME MODIFICATO DALL'ART.1 DLGS 26/11/2006 LETTERE d, e, f.

Pag. 41

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

che all' udienza del **14 Ottobre 2025** la sottoscritta Dott. Arch. Roberta Comoglio, nata a Novara il 30/11/1972 – C.F. CMG RRT 72S70F952V con studio in Bra (Cn), Via Vittorio Emanuele II, 207 – iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti e Pianificatori della Provincia di Cuneo al n. 1006, veniva nominata consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione in epigrafe indicata;

- che dopo il giuramento di rito veniva posto al CTU il seguente mandato:

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; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

2) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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;

3) **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie

(calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

4) **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;

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

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

7) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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.

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

10) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente

approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 Giugno 1940, n.1078;

11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se 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;

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

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

15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione

se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

17) **Accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c del 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.52;

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

b) fabbricati industriali, artigianali, e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr.46 e art.1 e seguente legge 09/12/98 nr.431);

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

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima del **24/03/2026** data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

c) depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;

d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

e) **depositi** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica ai sensi del D.L. n. 90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. **Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n.47 del 25/02/08;**

f) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

g) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

h) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominata al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

i) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

1. AVVISO AL DEBITORE PER L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Premesso che all'udienza del **14 Ottobre 2025** la sottoscritta Dott. Arch. Roberta Comoglio, avente studio professionale nel Comune di Bra (CN), Via Vittorio Emanuele II n. 207, prestava giuramento presso il Tribunale di Asti assumendo così l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) per la Procedura Esecutiva in testata indicata, dopo aver espletato le prime verifiche catastali, in data 27 ottobre u.s. inviava al soggetto esecutato, presso l'indirizzo di residenza, lettera raccomandata nella quale veniva indicata, quale data di inizio delle operazioni peritali, quella del 6 Novembre alle ore 9,00, nel Comune di Montà (CN), presso l'immobile oggetto di Procedura Esecutiva, sito in Corso Milano n. 32 (**allegato n. 1**).

La lettera raccomandata veniva ritirata, ma il soggetto esecutato, nella persona della Sig.ra [REDACTED] non prendeva alcun contatto con lo scrivente C.T.U.; successivamente la Sig.ra [REDACTED] veniva contattata telefonicamente dal Funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie, confermando la disponibilità ad effettuare il sopralluogo nella data indicata.

Così nel giorno stabilito – 6 Novembre 2025 – alle ore 9,30, il C.T.U. si recava nel Comune di Montà (CN), Corso Milano n. 23, per dare inizio alle operazioni peritali, come si evince dal verbale di sopralluogo allegato.

In fase di sopralluogo il C.T.U. provvedeva ad effettuare un dettagliato rilievo fotografico di tutti gli ambienti che compongono l'immobile, e successivamente dava corso al rilievo ed alla restituzione grafica dello stesso; il tutto come si evince dal verbale di sopralluogo allegato (**allegato n. 2**).

2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C. – ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE NE HANNO DETERMINATO I PASSAGGI DI PROPRIETA'

Il C.T.U. ha prodotto nota separata in merito al deposito dei documenti richiesti dall'art. 567 2° comma c.p.c. da parte del creditore procedente.

ELENCAZIONE DELLE FORMALITA' (TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI) DELLE QUALI DOVRA' ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE

I beni sottoindicati risultano di proprietà della [REDACTED], nata a Nichelino (TO), il [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – Proprietà 1/1 – **Soggetto Esecutato**

E risultano gravati dalle seguenti formalità:

Comune di Montà (CN)

Foglio 16 – Particella 1038 – Subalterno 29 – Categoria: A/10 – Classe: 2 – Consistenza. 5,5 vani – Superficie catastale: Mq. 106 – Rendita €. 874,88 – Corso Milano n. 32 – Piano 1

Foglio 16 – Particella 1038 – Subalterno 26 – Categoria: C/6 – Classe: 3 – Consistenza: Mq. 42– Superficie catastale: Mq. 44 – Rendita €. 91,10 – Corso Milano n. 32 – Piano S1

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA':

✓ TRASCRIZIONE del 27/02/1999 – Registro Particolare 1165 – Registro Generale 1484

????????????ff???? [REDACTED] ?????. 248708/11517 del 22/02/1999

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

✓ ISCRIZIONE del 14/03/2013 – Registro Particolare 236 – Registro Generale 1816

????????????ff???? [REDACTED] ????R?po20409/5451 del 07/03/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 263 del 14/03/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/02/2017.

Cancellazione totale eseguita in data 20/03/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

✓ ISCRIZIONE del 16/03/2017 – Registro Particolare 262 – Registro Generale 2189

Reperito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba in data 16/02/2017

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico

✓ TRASCRIZIONE del 25/10/2024 – Registro Particolare 6284 – Registro generale 7869

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO – Repertorio 4138 del 23/09/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il tutto come si evince dall'Elenco delle Formalità – Reperito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba in data 14/11/2025 (**allegato n. 3**) e dalla Certificazione Notarile allegata al fascicolo procedurale (**allegato n. 4**)

Titolo di proprietà (allegato n. 5)

3. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTI DI PIGNORAMENTO

I beni, oggetto della presente relazione di stima redatta a supporto della procedura esecutiva n. 148/2024, come attestato dalle visure catastali del 26/10/2025 (allegato n. 6), risultano distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) come di seguito riportato:

Comune di Montà (CN)

Foglio 16 – Particella 1038 – Subalterno 29 – Categoria: A/10 – Classe: 2 – Consistenza. 5,5 vani – Superficie catastale: Mq. 106 – Rendita €. 874,88 – Corso Milano n. 32 – Piano 1

Foglio 16 – Particella 1038 – Subalterno 26 – Categoria: C/6 – Classe: 3 – Consistenza: Mq. 42 – Superficie catastale: Mq. 44 – Rendita €. 91,10 – Corso Milano n. 32 – Piano S1

Intestati a:

██████████, nata a Nichelino (TO) il ██████████ – C.F. ██████████ – Proprietà

1/1 – Soggetto Esecutato

Come si evince dalle visure catastali del 26/10/2025 all'atto di inizio delle operazioni peritali.
(allegato n. 6)

Descrizione dell'immobile:



Proprietà sita nel Comune di Montà (CN), Corso Milano n. 23

Trattasi di unità residenziale posta a piano rialzato – primo fuori terra – di fabbricato residenziale condominiale, comprensiva di pertinenza – cantina – ubicata a piano seminterrato, ed autorimessa allocata nel cortile condominiale posto a piano interrato.

Il fabbricato residenziale, sito nel Comune di Montà (CN), risulta individuato sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale (**allegato n. 7**) come ubicato in area B.1 “Aree consolidate a piccole palazzine” facenti riferimento all’Art. 16 – Tab. B.1 delle Norme Tecniche di Attuazione (**allegato n. 8**) e in area S “Aree a servizi con vincoli reiterati”.

Vincoli: Galassino – Vincolo Galassino.

Classi: 1 – Classe 1

Il tutto come si evince dall’allegata Scheda Interrogazioni Urbanistiche reperita dal GeoPortale del Comune di Montà (CN) (**allegato n. 9**).

L’edificio, che si sviluppa su tre piani fuori terra, presenta una sagoma a “L” ed è dotato di tre vani scala, per ogni piano risultano cinque unità immobiliari, per un totale di 15 unità immobiliari con relative pertinenze – cantine e diciassette autorimesse.

Esternamente l’edificio presenta una zoccolatura in pietra di luserna, mentre la parte superiore, su tutte le facciate, è rivestita in mattone paramano.

L’accesso avviene tramite cancello in ferro, con apertura elettrificata, sia per il passaggio pedonale che per quello carraio.

L’accesso alla scala condominiale avviene tramite porta in legno non blindata; le scale presentano pianerottoli, alzate e pedate rivestite in marmo, e pareti tinteggiate.

L’unità oggetto della presente relazione è posta sulla sinistra del pianerottolo rispetto all’ingresso delle scale condominiali, e pertanto è posta ad angolo, ed affaccia sia sull’area antistante il fabbricato, che sulla rampa che conduce al cortile ove risulta ubicata l’autorimessa, che sul cortile stesso.

L’accesso all’unità avviene tramite porta in legno, non blindata.

L’unità è stata oggetto di Pratica Edilizia n. 81/1989 e Permesso di Costruire n. 2010/106 del 15/03/2011 avente ad oggetto cambio di destinazione d’uso da residenziale a studio – laboratorio odontoiatrico e successivamente l’unità risulta essere stata unita a quella confinante per ampliare lo studio stesso; quest’ultimo intervento è stato oggetto di altra pratica edilizia, nello specifico di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) del 06/08/2018.

L'attuale studio medico risulta pertanto occupare due unità immobiliari, ognuna con il proprio accesso autonomo, ma fuse internamente.

L'unità in oggetto risulta costituita da un disimpegno al quale si accede direttamente dall'ingresso, e sul quale si affacciano due ambienti adibiti a studio, che a loro volta affacciano su di un lungo balcone che corre lungo tutta la facciata posta sul retro del condominio, lato cortile; successivamente troviamo un altro ambiente anch'esso adibito a studio e disposto frontalmente all'ingresso all'unità, con affaccio su balcone posto ad angolo tra la facciata principale e quella rivolta verso la rampa di accesso al cortile, e, a seguire, spogliatoio che da accesso al bagno ed un altro studio professionale.

La pavimentazione di tutti i locali risulta realizzata in linoleum di colori diversi; le porte interne sono in legno, il bagno dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia, presenta fino all'altezza di circa cm. 200 una tinteggiatura a smalto lavabile su tutte le pareti.

I serramenti esterni sono in legno con avvolgibile e dotati di doppio vetro.

Il riscaldamento risulta centralizzato con radiatori dotati di valvole termostatiche e contacalorie.

Risulta inoltre presente un impianto di climatizzazione con unità esterna posta sul balcone che affaccia sul cortile; la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler ubicato nello spogliatoio.

L'altezza interna dei locali risulta essere pari a circa cm. 280.

Dalla scala condominiale si accede al piano seminterrato nel quale risultano collocate le cantine; la cantina abbinata allo studio medico risulta essere la prima dopo un disimpegno comune che consente accesso diretto al cortile. Non è stato possibile accedere alla cantina per visionarla, in quanto la chiave risulta smarrita, ma il Sig. [REDACTED] – marito del soggetto esecutato – Sig. [REDACTED], presente al sopralluogo, ne confermava, visionando la planimetria catastale, il disegno della sagoma.

Il cortile condominiale risulta interamente asfaltato; al fondo del cortile, sulla destra rispetto alla rampa di accesso allo stesso, in aderenza al fabbricato condominiale, risulta ubicato un basso fabbricato all'interno del quale sono state ricavate n. 6 autorimesse; quella oggetto della presente relazione risulta essere la terza partendo dal fondo.

Tutte le autorimesse risultano dotate di un portone in ferro e vetro con apertura manuale.

L'autorimessa in oggetto presenta una superficie pari a circa Mq. 45,00; risulta essere stretta e molto profonda – circa Mt. 14,50, ed ha un'altezza interna pari a cm. 260; la pavimentazione è in

battuto di cemento, le pareti in mattoni lasciati a vista, quindi prive di intonaco, il soffitto realizzato in tavelloni di laterizio.

Da una verifica effettuata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico ed Edilizia privata del Comune di Montà (CN), sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 28/1991 del 03/06/1982, intestata a: Sig. [REDACTED], avente ad oggetto: "Esecuzione di lavori per edificazione di fabbricato di civile abitazione su area distinta a catasto al Foglio 16 - Mappale 187 – Corso Milano. **(allegato n. 10)**
- Concessione Edilizia n. 144/1982 del 19/01/1983, intestata a: Sig. [REDACTED], avente ad oggetto: "Variante di ubicazione planimetrica e sistemazione tramezzi interni di fabbricato di civile abitazione di cui alla Concessione Edilizia n. 28/1991. **(allegato n. 11)**
- Concessione Edilizia n. 213/1983 del 25/01/1984, intestata a: Sig. [REDACTED], avente ad oggetto: "Variante tecnica eseguita in corso d'opera alla C.E. n. 144 del 19/01/1983. **(allegato n. 12)**
- Concessione Edilizia n. 92/1985 del 22/06/1985 intestata a: Sig. [REDACTED], avente ad oggetto: "Variante in corso d'opera inerente alla sistemazione tramezzature interne, alla Concessione Edilizia n. 28 del 03/06/1992

Inizio lavori – riferito a tutte le Concessioni Edilizie sopra elencate: 30/11/1982

Fine lavori - riferito a tutte le Concessioni Edilizie sopra elencate: 16/11/1985

Certificato di abitabilità - riferito a tutte le Concessioni Edilizie sopra elencate: 23/01/1985

Relazione di collaudo statico a firma dell'Ing. [REDACTED] - riferito a tutte le Concessioni Edilizie sopra elencate: 23/01/1984

Certificato di Prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del fuoco in data 23/06/1987

(allegato n. 13)

- Pratica Edilizia n. 81/1989 – Denuncia di Inizio Attività – Protocollo n. 4138 del 13/07/1989, intestata a: Sig. [REDACTED], avente ad oggetto: "Trasformazione alloggio in studio – laboratorio odontotecnico"

ASTE GIUDIZIARIE®
Inizio lavori: 11/07/1989
(allegato n. 14)

ASTE GIUDIZIARIE®

- Permesso di Costruire n. 2010/106 del 15/03/2011, intestato a: Sig. [REDACTED], in qualità di Legale rappresentante di "[REDACTED] – Montà – P.IVA [REDACTED], avente ad oggetto: "Cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di poliambulatorio medico e odontoiatrico"

Autorizzazione A.S.L. n. 07.02.011.0806637P del 15/08/2011

Inizio lavori: 01/04/2011

Fine lavori: 28/12/2011

Agibilità: 10/01/2012

(allegato n. 15)

ASTE GIUDIZIARIE®

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – C.I.L.A. del 06/08/2018, intestata a: Sig. [REDACTED] – Legale Rappresentante [REDACTED] – [REDACTED] – P.IVA [REDACTED], avente ad oggetto: "Diversa distribuzione interna per la realizzazione di nuovi locali dello studio medico".

(allegato n. 16)

La superficie utile calpestabile dello studio medico risulta essere così quantificata:

Studio professionale	Mq. 81,25
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 23,47
Cantina	Mq. 9,22
TOTALE	Mq. 113,94

La superficie commerciale dello studio medico risulta essere di circa:

Studio professionale	Mq. 97,04
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 23,47 x 1/2 = Mq. 11,73
Cantina	Mq. 9,22 x 1/4 = Mq. 2,30
Vano scala	Mq. 12,72 x 1/2 = Mq. 6,36

TOTALE SUP. COMMERCIALE	Mq. 117,43
--------------------------------	-------------------

La superficie utile calpestabile dell'autorimessa risulta essere così quantificata:

Autorimessa	Mq. 44,77
--------------------	------------------

La superficie commerciale dell'autorimessa risulta essere così quantificata:

Autorimessa	Mq. 47,19
--------------------	------------------

4. INDICAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il C.T.U. ha effettuato le seguenti verifiche:

presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Pecetto torinese (TO), ove il soggetto esecutato, nella persona della Sig.ra [REDACTED] nata a Nichelino (TO) il [REDACTED] – C.F. [REDACTED] risulta essere residente in Strada Valle S. Pietro n. 97, unitamente alla sua famiglia anagrafica, che risulta essere così composta:

- [REDACTED], nato il [REDACTED] in Moncalieri (TO) – C.F. [REDACTED]
- [REDACTED], nato il [REDACTED] in Moncalieri (TO) – C.F. [REDACTED]

Il tutto come si evince dal Certificato di Residenza e Stato di Famiglia (**allegato n. 17**) rilasciato dal Comune di Pecetto Torinese in data 17/11/2025

Presso il Comune di Pecetto Torinese (TO) il C.T.U. ha reperito l'estratto del Certificato di Matrimonio (**allegato n. 18**) dal quale sono state acquisite le seguenti informazioni sullo Stato di Famiglia:

[REDACTED], nata il [REDACTED] in Nichelino (TO)

e

[REDACTED], nato il [REDACTED] in Moncalieri (TO)

Risultano aver contratto matrimonio il 13/08/1991 a Pecetto Torinese (TO)

Atto 2 – Parte 1 – Anno 1991

5. VERIFICA DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

Il C.T.U., previo sopralluogo in loco e presso gli Uffici competenti (Agenzia del Territorio di Alba, Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Alba, Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montà), può affermare che la descrizione del bene contenuta nel pignoramento risulta in tutto conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione dell'indicazione del numero civico che risulta essere il 23 e non il 32.

6. ESECUZIONE DI VARIAZIONE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

I certificati catastali risultano correttamente intestati ai soggetti esegutati, e l'aggiornamento catastale sulla base delle difformità rilevate in fase di redazione di relazione di perizia tecnica, relativo agli immobili descritti, è stato aggiornato con Denuncia di Variazione catastale del 10/02/2026 (**allegato n. 19**) relativa all'immobile sito nel Comune di Montà (CN) e così, **in seguito a variazione**, distinto a catasto:

Comune di Montà (CN)

Foglio 16 – Particella 1038 – Subalterno 53 – Categoria: A/10 – Classe: 2 – Consistenza: 5,5 vani – Superficie catastale: Mq. 99 – Rendita €. 874,88 – Corso Milano n. 23 – Piano T

Foglio 16 – Particella 1038 – Subalterno 54 – Categoria: C/2 – Classe: 1 – Consistenza: Mq. 10 – Superficie catastale: Mq. 12 – Rendita €. 7,75 – Corso Milano n. 23 – Piano S1

Foglio 16 – Particella 1038 – Subalterno 26 – Categoria: C/6 – Classe: 3 – Consistenza: Mq. 42 – Superficie catastale: Mq. 48 – Rendita €. 91,10 – Corso Milano n. 23 – Piano S1

Intestati a:

██████████, nata a Nichelino (TO) il ██████████ – C.F. ██████████ – **Proprietà 1/1 – Soggetto Esecutato**

Segnaliamo anche che con la sopra citata Variazione risulta essere stato corretto anche il numero civico che non è il 32, ma bensì il 23.

7. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Comune di Montà (CN)

Foglio 16 – Particella 1038 – Subalterno 53 – Categoria: A/10 – Classe: 2 – Consistenza: 5,5 vani –
Superficie catastale: Mq. 99 – Rendita €. 874,88 – Corso Milano n. 23 – Piano T

Foglio 16 – Particella 1038 – Subalterno 54 – Categoria: C/2 – Classe: 1 – Consistenza: Mq. 10 –
Superficie catastale: Mq. 12 – Rendita €. 7,75 – Corso Milano n. 23 – Piano S1

Foglio 16 – Particella 1038 – Subalterno 26 – Categoria: C/6 – Classe: 3 – Consistenza: Mq. 42 –
Superficie catastale: Mq. 48 – Rendita €. 91,10 – Corso Milano n. 23 – Piano S1

Gli immobili sopra indicati, siti nel Comune di Montà (CN) - Corso Milano n. 23, risultano individuati sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale (**allegato n. 7**) come ubicati in area B.1 “Aree consolidate a piccole palazzine” facenti riferimento all’Art. 16 – Tab. B.1 delle Norme Tecniche di Attuazione (**allegato n. 8**) e in area S “Aree a servizi con vincoli reiterati”.

Vincoli: Galassino – Vincolo Galassino.

Classi: 1 – Classe 1

Il tutto come si evince dall’allegata Scheda Informazioni Urbanistiche reperita dal GeoPortale del Comune di Montà (CN) (**allegato n. 9**).

8. VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEGLI IMMOBILI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

In seguito a regolare presentazione di richiesta di accesso a documenti amministrativi protocollata all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montà (CN) in data 14/11/2025 (**allegato n. 20**), è stato possibile acquisire le seguenti informazioni relative alle autorizzazioni che hanno determinato la realizzazione dei manufatti edilizi oggetto della presente relazione:

- Concessione Edilizia n. 28/1991 del 03/06/1982, intestata a: Sig. [REDACTED], avente ad oggetto: "Esecuzione di lavori per edificazione di fabbricato di civile abitazione su area distinta a catasto al Foglio 16- Mappale 187 – Corso Milano. (**allegato n. 10**)
- Concessione Edilizia n. 144/1982 del 19/01/1983, intestata a: Sig. [REDACTED], avente ad oggetto: "Variante di ubicazione planimetrica e sistemazione tramezzi interni di fabbricato di civile abitazione di cui alla Concessione Edilizia n. 28/1991. (**allegato n. 11**)
- Concessione Edilizia n. 213/1983 del 25/01/1984, intesta a: Sig. [REDACTED], avente ad oggetto: "Variante tecnica eseguita in corso d'opera alla C.E. n. 144 del 19/01/1983. (**allegato n. 12**)
- Concessione Edilizia n. 92/1985 del 22/06/1985 intestata a: Sig. [REDACTED], avente ad oggetto: "Variante in corso d'opera inerente alla sistemazione tramezzature interne, alla Concessione Edilizia n. 28 del 03/06/1992

Inizio lavori – riferito a tutte le Concessioni Edilizie sopra elencate: 30/11/1982

Fine lavori - riferito a tutte le Concessioni Edilizie sopra elencate: 16/11/1985

Certificato di abitabilità - riferito a tutte le Concessioni Edilizie sopra elencate: 23/01/1985

Relazione di collaudo statico a firma dell'Ing. [REDACTED] - riferito a tutte le Concessioni Edilizie sopra elencate: 23/01/1984

Certificato di Prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del fuoco in data 23/06/1987

(**allegato n. 13**)

- Pratica Edilizia n. 81/1989 – Denuncia di Inizio Attività – Protocollo n. 4138 del 13/07/1989, intestata a: Sig. [REDACTED], avente ad oggetto: “Trasformazione alloggio in studio – laboratorio odontotecnico”

Inizio lavori: 11/07/1989

(allegato n. 14)

- Permesso di Costruire n. 2010/106 del 15/03/2011, intestato a: Sig. [REDACTED], in qualità di Legale rappresentante di “[REDACTED] con sede in Corso Milano n. 23 – Montà – P.IVA [REDACTED], avente ad oggetto: “Cambio di destinazione d’uso per la realizzazione di poliambulatorio medico e odontoiatrico”

Autorizzazione A.S.L. n. 07.02.011.0806637P del 15/08/2011

Inizio lavori: 01/04/2011

Fine lavori: 28/12/2011

Agibilità: 10/01/2012

(allegato n. 15)

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – C.I.L.A. del 06/08/2018, intestata a: Sig. [REDACTED] – Legale Rappresentante [REDACTED] – [REDACTED] – P.IVA [REDACTED], avente ad oggetto: “Diversa distribuzione interna per la realizzazione di nuovi locali dello studio medico”.

(allegato n. 16)

Stante quanto sopra elencato, occorre comunque evidenziare che sussistono alcune difformità edilizie riscontrate in sede di sopralluogo, e che di seguito andremo ad elencare:

- diversa distribuzione degli spazi interni dello studio medico, con mancata realizzazione della sala radiografie, del ripostiglio, della sala di sterilizzazione e del laboratorio;
- mancata rappresentazione del pilastro presente nello spogliatoio;
- per quanto riguarda l’autorimessa, si segnala la mancata rappresentazione dei pilastri oltre che una leggera variazione delle dimensioni, rientrando nella tolleranza del 2%.

A fronte di quanto evidenziato, si rende necessario provvedere alla redazione e presentazione di una pratica edilizia in sanatoria – S.C.I.A. in Sanatoria che contempli quanto sopra evidenziato, e successivamente una C.I.L.A. per suddividere le unità accorpate con pratica edilizia del 2018

Quantificazione indicativa del costo delle pratiche edilizie di cui sopra:

S.C.I.A. in sanatoria.

- 1- Diritti di segreteria – Comune di Montà d’Alba = **€. 100,00**
- 2- Sanzione pecuniaria = **€. 1.032,00**
- 3- Parcella professionale per la redazione e presentazione di pratica edilizia avente ad oggetto il rilievo e la restituzione grafica dello stato autorizzato, dello stato di fatto, e comparazione delle due situazioni, redazione documentazione fotografica, relazione tecnico-descrittiva, ed ogni altro documento necessario = **€. 1.800,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

Totale Generale costi pratica edilizia in sanatoria = €. 2.932,00 (diconsi euro due-mila-novecento-trenta-due/00) + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

C.I.L.A. per divisione dell’unità:

- 1- Diritti di segreteria – Comune di Montà d’Alba = **€. 50,00**
- 2- Parcella professionale per la redazione e presentazione di pratica edilizia avente ad oggetto il rilievo e la restituzione grafica dello stato autorizzato, dello stato di fatto, e comparazione delle due situazioni, redazione documentazione fotografica, relazione tecnico-descrittiva, ed ogni altro documento necessario = **€. 800,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

Totale Generale pratica C.I.L.A. = €. 850,00 + Iva (22%) (diconsi euro ottocento-cinquanta/00)

Totale Generale costo pratica edilizia in sanatoria + pratica edilizia per divisione dell’unità = €. 3.782,00 (diconsi euro tre-mila-settecento-ottanta-due/00) + IVA (22%) + quota parte Contributo Inarcassa (4%)

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

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

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



In merito alla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti, il C.T.U. può affermare che i beni eseguiti potrebbero risultare frazionabili nel senso che si potrebbe scorporare l'autorimessa dall'unità adibita a studio medico, ma il C.T.U. segnala l'antieconomicità di procedere in tal senso, e pertanto dichiara che occorre procedere alla vendita in un unico lotto, come di seguito riportato:

LOTTO UNICO:

Studio professionale posto a piano 1° comprensivo di pertinenza – cantina – ubicata a piano seminterrato ed autorimessa collocata a piano seminterrato – interno cortile.

Ubicati nel Comune di Montà (CN)

Foglio 16 – Particella 1038 – Subalterno 53 – Categoria: A/10 – Classe: 2 – Consistenza. 5,5 vani – Superficie catastale: Mq. 99 – Rendita €. 874,88 – Corso Milano n. 23 – Piano T

Foglio 16 – Particella 1038 – Subalterno 54 – Categoria: C/2 – Classe: 1 – Consistenza: Mq. 10 – Superficie catastale: Mq. 12 – Rendita €. 7,75 – Corso Milano n. 23 – Piano S1

Foglio 16 – Particella 1038 – Subalterno 26 – Categoria: C/6 – Classe: 3 – Consistenza: Mq. 42 – Superficie catastale: Mq. 48 – Rendita €. 91,10 – Corso Milano n. 23 – Piano S1

Intestati a:

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

VALORE IMMOBILE = €. 162.875,70 (diconsi euro cento-sessanta-due-mila-ottocento-settantacinque/00)

VALORE LOTTO = €. 138.000,00 (diconsi euro cento-trentotto-mila/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà della Sig.ra [REDACTED], nata a Nichelino (TO) il [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – Proprietà 1/1 – **Soggetto Esecutato**

= €. 138.000,00 (diconsi euro cento-trentotto-mila/00) - tenuto conto delle decurtazioni illustrate al successivo PUNTO 15

10. VERIFICA DELLA DIVISIBILTA' DEL BENE PIGNORATO

A seguito di reperimento di visura presso l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Alba, e della lettura dell'Ispezione Ipotecaria contenente l'elenco delle Formalità, lo scrivente C.T.U. può attestare che gli immobili, oggetto della presente Procedura Esecutiva, tutti ubicati nel Comune di Montà (CN), e così classificati:

LOTTO UNICO:

Comune di Montà (CN)

Foglio 16 – Particella 1038 – Subalterno 53 – Categoria: A/10 – Classe: 2 – Consistenza: 5,5 vani – Superficie catastale: Mq. 99 – Rendita €. 874,88 – Corso Milano n. 23 – Piano T

Foglio 16 – Particella 1038 – Subalterno 54 – Categoria: C/2 – Classe: 1 – Consistenza: Mq. 10 – Superficie catastale: Mq. 12 – Rendita €. 7,75 – Corso Milano n. 23 – Piano S1

Foglio 16 – Particella 1038 – Subalterno 26 – Categoria: C/6 – Classe: 3 – Consistenza: Mq. 42 – Superficie catastale: Mq. 48 – Rendita €. 91,10 – Corso Milano n. 23 – Piano S1

Intestati a:

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

Non risultano divisibili, e pertanto costituiscono un unico lotto.

11. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI RAPPORTI DI LOCAZIONE

Il C.T.U. dopo essersi rivolto all'Agenzia delle Entrate per effettuare le dovute verifiche richieste può attestare quanto segue:

LOTTO UNICO:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di Montà (CN)

Foglio 16 – Particella 1038 – Subalterno 53 – Categoria: A/10 – Classe: 2 – Consistenza. 5,5 vani – Superficie catastale: Mq. 99 – Rendita €. 874,88 – Corso Milano n. 23 – Piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio 16 – Particella 1038 – Subalterno 54 – Categoria: C/2 – Classe: 1 – Consistenza: Mq. 10 – Superficie catastale: Mq. 12 – Rendita €. 7,75 – Corso Milano n. 23 – Piano S1

Foglio 16 – Particella 1038 – Subalterno 26 – Categoria: C/6 – Classe: 3 – Consistenza: Mq. 42 – Superficie catastale: Mq. 48 – Rendita €. 91,10 – Corso Milano n. 23 – Piano S1

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Intestati a:

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

1/1 – Soggetto Esecutato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto riguarda i suddetti immobili, non risultano rapporti di locazione in essere, registrati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Alba, come attestato in data 13/12/2025 (**allegato n. 21**); inoltre il C.T.U. in data 10/01/2026, ha rivolto lo stesso quesito all'Ufficio territoriale di Moncalieri, il quale, come attestato nella mail del 12/01/2026 (**allegato n. 22**) attesta che non risultano registrati contratti di locazione in essere riguardanti gli immobili oggetto di Procedura.

Il Sig. [REDACTED] – marito del soggetto eseguito, Sig. [REDACTED], in sede di sopralluogo, ha dichiarato che sugli immobili non esistono contratti di locazione in essere.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

12. PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

In merito all'assegnazione della casa coniugale, il C.T.U., dopo aver visionato l'intera documentazione, può attestare che il caso non sussiste in quanto la Sig.ra [REDACTED] – soggetto esecutato – risulta essere unica proprietaria, e per l'intera quota, degli immobili oggetto della presente relazione di perizia redatta a supporto di Procedura Esecutiva.

13. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI

Tutti i beni oggetto della presente Procedura Esecutiva non risultano soggetti a vincoli di natura artistica, storica, turistico-ricettiva di inalienabilità o di indivisibilità.

È doveroso però segnalare che tali beni risultano interessati da vincoli urbanistici previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale Vigente sul territorio di Montà (CN), ed indicati nella Scheda informazioni Urbanistiche acquisita dal GeoPortale del Comune di Montà (CN) (**allegato n. 9**).

14. SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

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

Contribuente: **Sig.** [REDACTED] – C.F. CLD CLD 58C69F 889I

Posizione IMU:

Anno 2020 = €. ====

Anno 2021 = €. ====

Anno 2022 = €. ====

Anno 2023 = €. ====

Anno 2024 = €. ====

Anno 2025 = €. 764,00

Posizione debitoria che ammonta ad **€. 764,00** (diconsi euro settecento-sessanta-quattro/00) come si evince dallo schema inviato in data 22.01.2026 dall'Ufficio Tributi del Comune di Montà (CN) (**allegato n. 23**)

Per quanto riguarda la TARI – a carico del locatario/occupante dell'immobile risulta una posizione debitoria, che però non interessa la procedura

Il C.T.U. ha inoltre contattato l'Amministratore pro-tempore del Condominio in cui le unità di cui sopra risultano allocate, ed è emersa la seguente situazione:

l'Ufficio del Giudice di Pace di Alba con Decreto Ingiuntivo n. 469/2025 del 27.03.25 RG n. 258/2025, repertorio n. 215/2025 del 31.03.2025 N. cronol. 1151/2025 del 31.03.2025 ha ingiunto alla sig.ra **CALDANA CLAUDIA** (C.F. **CLDCLD58C69F889I**) di pagare immediatamente e senza dilazioni in favore del ricorrente, dalla data della notifica del decreto, la capitale somma di euro 7.322,04 oltre interessi di legge come da domanda, nonché le spese del procedimento liquidandole in euro 715,50, di cui euro 145,50 per spese ed euro 570,00 per compensi, oltre spese generali al 15% sui compensi,

c.p.a. e Iva come per legge ed a quelle successive occorrenti; con avvertimento all'ingiunto del diritto di proporre opposizione al decreto nelle forme e nei termini di legge diventando, in mancanza, definitivo e con autorizzazione all'esecuzione provvisoria del decreto.

Le somme ingiunte erano relative a:

- a. A saldo della gestione consuntivo 2023/24: €. 7.197,19 (€. 5.931,38 unità n. 29 ed euro 1.265,81 unità n. 26)
- b. A saldo delle rate del preventivo 2024/25 scaduta il 15.01.2025 €. 124,85 (n. 1 rata gestione 2025 scaduta).

Il tutto per complessivi €. 7.322,04 oltre interessi al tasso legale decorrenti dalla scadenza delle singole rate deliberate dal Condominio, e quindi per un totale complessivo pari ad €. 8.844,17

A fronte di tale precetto la signora **Caldana** in data 17 maggio 2025 ha sottoscritto con il condominio piano di rientro a fronte del quale, alla data del 26 gennaio 2026 ha corrisposto rate per l'importo complessivo di €. 5.750,00 (pari alla somma delle rate del piano di rientro così suddiviso: €. 3.000,00 a maggio, €. 750,00 da giugno a dicembre, €. 2.500,00 a dicembre ed €. 750,00 entro il 26 gennaio 2026).

In relazione ai titoli di cui sopra la signora **Caldana** risulta, alla data del 03.02.2026 debitrice nei confronti del Condominio Pivato per la somma di **€. 3.094,17** come da prospetto allegato dall'Amministratore pro-tempore con mail del 03.02.2026 (**allegato n. 24**)

Alla somma sopra indicata, occorre ancora aggiungere l'ammontare delle spese per l'anno 2025 che, alla data del 04.02.2026 non risultano saldate come da prospetto allegato dall'Amministratore pro-tempore con mail del 04.02.2026 (**allegato n. 25**) e che ammonta ad **€. 1.833,36**.

Pertanto, la posizione debitoria complessiva della Sig.ra **[REDACTED]** – Soggetto Esecutato – nei confronti del Condominio ammonta complessivamente ad **€. 4.927,53** (diconsi euro quattromila-novecento-ventisette/53)

Posizione debitoria generale – complessiva = €. 764,00 (IMU) + €. 4.927,53 (nei confronti del condominio = €. 5.691,53 (diconsi euro cinquemila-seicento-novantuno/53)

15. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI RIFERITI AI SINGOLI LOTTI DI VENDITA

A seguito di indagine effettuata in loco, e di indagine conoscitiva del mercato immobiliare delle varie zone, anche facendo riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2025) riferite al Comune di Montà (CN), pubblicate dall'Agenzia del territorio, considerata l'ubicazione dell'area su cui insistono i beni, viste le caratteristiche costruttive degli immobili descritti e lo stato di conservazione degli stessi, si precisa quanto segue:

LOTTO UNICO:

Proprietà sita nel Comune di Montà (CN), Corso Milano n. 23

Nello specifico trattasi di unità immobiliare adibita e, catastalmente censita, a studio professionale, posta a piano rialzato – primo fuori terra di fabbricato residenziale condominiale.

L'unità risulta comprensiva di pertinenza – cantina posta a piano seminterrato.

Completa la proprietà autorimessa posta in basso fabbricato ubicato nel cortile.

I beni, siti nel Comune di Montà (CN), risultano individuati sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale (**allegato n. 7**) come ubicati in area B.1 "Aree consolidate a piccole palazzine" facenti riferimento all'Art. 16 – Tab. B.1 delle Norme Tecniche di Attuazione (**allegato n. 8**) e in area S "Aree a servizi con vincoli reiterati".

Vincoli: Galassino – Vincolo Galassino.

Classi: 1 – Classe 1

Il tutto come si evince dall'allegata Scheda Informazioni Urbanistiche reperita dal GeoPortale del Comune di Montà (CN) (**allegato n. 9**).

Occorre inoltre tenere conto della vetustà del fabbricato – edificato nel 1982, delle finiture, nel caso specifico lo studio professionale ricordiamo che presenta una pavimentazione in linoleum, e l'autorimessa risulta priva di intonaco con pavimentazione in battuto di cemento

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato**Risultato interrogazione: Anno 2025 – Semestre 1****Provincia:** CUNEO**Comune:** MONTA'**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO URBANO**Codice di zona:** B 1 – Microzona catastale n.: 1**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili – **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/Mq.		Sup. L/N	Valori locazione €/Mq. X mese		Sup.L/N
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	940	1400	L	3,1	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	2,7	3,6	L
Box	NORMALE	540	780	L	2,1	3,1	L
Ville e Villini	NORMALE	980	1450	L	3,1	4,1	L

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

(allegato n. 26)**LOTTO UNICO**

Foglio 16 – Particella 1038 – Subalterno 53 – Categoria: A/10 – Classe: 2 – Consistenza: 5,5 vani –
Superficie catastale: Mq. 99 – Rendita €. 874,88 – Corso Milano n. 23 – Piano T

Foglio 16 – Particella 1038 – Subalterno 54 – Categoria: C/2 – Classe: 1 – Consistenza: Mq. 10 –
Superficie catastale: Mq. 12 – Rendita €. 7,75 – Corso Milano n. 23 – Piano S1

Foglio 16 – Particella 1038 – Subalterno 26 – Categoria: C/6 – Classe: 3 – Consistenza: Mq. 42 –
Superficie catastale: Mq. 48 – Rendita €. 91,10 – Corso Milano n. 23 – Piano S1

Unità residenziale adibita a studio professionale – comprensiva di	Mq. 117,43
--	------------

pertinenza (cantina)			
Autorimessa		Mq. 47,19	
Tipologia	Sup. commerciale	€/Mq.	Totale
Unità residenziale adibita a studio professionale – comprensiva di pertinenza (cantina)	Mq. 117,43	€. 1.170,00	€. 137.393,10
Autorimessa	Mq. 47,19	€. 540,00	€. 25.482,60
TOTALE GENERALE		€. 162.875,70	

Occorre ulteriormente specificare che dalla sommatoria del valore dell'unità residenziale è necessario dedurre l'ammontare relativo alla redazione di pratica edilizia in sanatoria, necessaria al fine di regolarizzare tutte le difformità edilizie evidenziate, il cui importo risulta essere stimato in circa €. **€. 3.782,00 (diconsi euro tre-mila-settecento-ottanta-due/00) + IVA (22%) + quota parte Contributo Inarcassa (4%)** come indicato al precedente punto 8, e ulteriormente detrarre l'importo di **€. 5.691,53 (diconsi euro cinquemila-seicento-novantuno/83)** quale posizione debitoria riguardante le spese fisse di gestione e manutenzione come indicato al precedente punto 14.

TOTALE GENERALE	€. 162.875,70
QUOTA IN DEDUZIONE come indicata al precedente PUNTO 8	€. 3.782,00
QUOTA IN DEDUZIONE come indicata al precedente PUNTO 14	€. 5.691,53
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA	€. 153.402,17
Deduzione del 10 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	- €. 15.340,22
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA	€. 138.061,95

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA ARROTONDATO = €. 138.000,00
(diconsi euro centotrent'otto/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà della Sig.ra [REDACTED], nata a Nichelino (TO) il [REDACTED] –

C.F. CLD CLD 58C69F 889I – **Proprietà 1/1 – Soggetto Esecutato**

= €. 138.000,00 (diconsi euro cento-trentotto-mila/00) tenuto conto delle decurtazioni illustrate ai precedenti punti 8 e 14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

16. VERIFICA DEL REGIME FISCALE DEL BENE PIGNORATO

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

17. VERIFICA DELL'APPARTENEZA DELL'IMMOBILE AD UNA DELLE CATEGORIE DI CUI ALL'ART. 3 COMMA TERZO – LETTERE a, b, c, DEL D. Lgs 192/2005 COME MODIFICATO DALL'ART. 1 del D.Lgs 26/11/2006 – LETTERE d, e, f,

Il C.T.U. può attestare che l'immobile oggetto di trattazione della presente Procedura Esecutiva, **non** rientra nelle categorie di cui all'Art. 3 – comma terzo – lettere a,b,c, del D.Lgs 192/2005 come modificato dall'Art. 1 del D. Lgs 26/11/2006 lettere d,e,f, e pertanto è soggetto alla redazione e presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici che è stata redatta dall'Arch. Roberta Comoglio, avente studio in Bra (CN), Via Vittorio Emanuele II n. 207 – iscritta all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Piemonte al n. 104547

Comune di Montà (CN)

LOTTO UNICO

Foglio 16 – Particella 1038 – Subalterno 53 – Categoria: A/10 – Classe: 2 – Consistenza. 5,5 vani – Superficie catastale: Mq. 99 – Rendita €. 874,88 – Corso Milano n. 23 – Piano T

Attestato di prestazione energetica degli Edifici –
Codice Identificativo 2026 – 104547 – 0001

Valido fino al 16/02/2036

(allegato n. 27)

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

Bra, 5 Marzo 2026

Lo scrivente C.T.U.

Dott. Arch. Roberta Comoglio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Copia della lettera raccomandata, e relativa ricevuta, inviata al soggetto esecutato, al fine di comunicare la data di inizio delle operazioni peritali.
2. Copia del verbale di sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione.
3. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba – Elenco delle Formalità alla data del 14/11/2025
4. Copia della Certificazione Notarile allegata al fascicolo di Procedura.
5. Copia del titolo di proprietà
6. Copia delle visure catastali alla data di inizio delle operazioni peritali – 26/10/2025
7. Copia dell'estratto della cartografia del Piano regolatore Generale Comunale vigente nel Comune di Montà (CN)
8. Copia dell'Art. 16 – Tab. B1 delle Norme Tecniche di Attuazione
9. Copia della "Scheda Informazioni Urbanistiche" scaricata dal Geo Portale del Comune di Montà.
10. Copia della Concessione Edilizia n. 28/1991 del 03/06/1982
11. Copia della Concessione Edilizia n. 144/1982 del 19/01/1983
12. Copia della Concessione Edilizia n. 213/1983 del 25/01/1984
13. Copia della Concessione Edilizia n. 92/1985 del 22/06/1985
14. Copia della Pratica Edilizia n. 81/1989 del 13/07/1989
15. Copia del Permesso di Costruire n. 2010/106 del 15/03/2011
16. Copia della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – C.I.L.A. del 06/08/2018
17. Copia del Certificato di residenza e Stato di famiglia rilasciato dal Comune di Montà (CN) in data 17/11/2025
18. Copia dell'Estratto del Certificato di Matrimonio rilasciato dal Comune di Pecetto Torinese (TO) in data 19/11/2025

19. Copia della Denuncia di Variazione Catastale del 10/02/2026

20. Copia della richiesta di accesso a documenti amministrativi del 14/11/2025

21. Copia dell'Attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cuneo – Ufficio Territoriale di Alba – in data 13/12/2025

22. Copia dell'Attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Torino – Ufficio Territoriale di Moncalieri – in data 12/01/2026

23. Copia dell'Attestazione IMU rilasciata dall'Ufficio tributi del Comune di Montà (CN) in data 22/01/2026

24. Prospetto riepilogativo spese condominiale pendenti

25. Prospetto riepilogativo spese condominiali pendenti – gestione 2025

26. Copia delle quotazioni immobiliari – Banca dati Agenzia delle Entrate

27. Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici

28. Relazione fotografica degli immobili

29. Relazione fotografica degli immobili – priva dati sensibili.

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

31. Descrizione dettagliata dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento - priva dati sensibili.

32. Copia di relazione di perizia – priva dati sensibili.

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

Bra, 5 Marzo

Lo scrivente C.T.U.

Dott. Arch. Roberta Comoglio


