

TRIBUNALE DI ASTI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 152 Reg. Gen. 2024

PROMOSSA DA:

BPER BANCA S.P.A. – Creditore procedente -

CONTRO:

G.E.: Dott. Giuseppe AMOROSO

Dott.ssa Laura BRIZI

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA**RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.****1) AVVISO AL DEBITORE PER L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Pag. 5-10

**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. 11

3) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Pag. 12-14

4) INDICAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Pag. 15-23

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

Pag. 24-25

6) ESECUZIONE DI VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

Pag. 26

7) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Pag. 27

Pag. 28

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

Pag. 29-32

9) VENDITA IN LOTTI

Pag. 33

10) VERIFICA DELLA DIVISIBILITA' DEL BENE PIGNORATO

Pag. 34

11) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI RAPPORTI DI LOCAZIONE

Pag. 35

12) PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Pag. 36

13) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI

Pag. 37

14) SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

Pag. 38-39

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

Pag. 40-42

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

Pag. 43

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. 44

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 sopprimerli 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 verificato la completezza della documentazione contenuta nel fascicolo procedurale, dopo aver acquisito la documentazione catastale, in data 29 Ottobre 2025, provvedeva ad inviare lettera raccomandata al soggetto esecutato, nella persona del Sig. [REDACTED]. **(allegato n. 1)**

Nella lettera raccomandata veniva indicata, quale data del sopralluogo, e quindi di inizio delle operazioni peritali, il 18 Novembre alle ore 9,30 presso l'immobile oggetto di Procedura, sito nel Comune di San Marzano Oliveto (AT), Via Umberto I n. 41.

Considerato che la suddetta lettera raccomandata faceva ritorno al mittente in data 3 Novembre 2025 **(allegato n. 2)**, Il C.T.U. contattava il funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie, tramite il quale si stabiliva un contatto con la Sig.ra [REDACTED] – moglie del soggetto esecutato – residente nell'immobile oggetto di procedura, e così veniva confermata la data del sopralluogo.

Così, nel giorno e nell'orario stabilito, il C.T.U. si recava presso l'immobile oggetto della presente procedura e, accompagnato dalla Sig.ra [REDACTED], iniziava a prendere visione dei luoghi, ad effettuare un accurato rilievo fotografico di tutti gli ambienti che compongono l'immobile, e successivamente dava corso al rilievo completo dell'immobile stesso, il tutto come si evince dal verbale di sopralluogo allegato. **(allegato n. 3)**

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 Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], il [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni - **Soggetto**

Esecutato

E risultano gravati dalle seguenti formalità:

Comune di San Marzano Oliveto (AT)

Foglio 6 – Particella 379 – Subalterno 5 – Categoria: A/3 – Classe: 2 – Consistenza: 3 vani – Superficie catastale: Mq. 93 – Rendita €. 83,67 – Via Umberto I n. 41 – Piano T - 1

Foglio 6 – Particella 379 – Subalterno 6 – Categoria: C/2 – Classe: U – Consistenza: Mq. 29 – Superficie catastale: Mq. 41 – Rendita €. 47,93 – Via Umberto I n. 41 – Piano S1

Foglio 6 – Particella 379 – Subalterno 7 – Categoria: A/3 – Classe: U – Consistenza: 4,5 vani – Superficie catastale: Mq. 126 – Rendita €. 125,50 – Via Umberto I n. 41 – Piano T-1-2

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA':

TRASCRIZIONE A FAVORE:

✓ A [REDACTED], la quota in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili a San Marzano Oliveto – Foglio 6 – Particella 379 – Sub. 5 -6-7 (già Foglio 6 – Particella 379 – Sub. 3), è pervenuta per atto di compravendita del 01/12/2005 – Numero di repertorio 13760 – Notaio

██████████ - Sede Canelli (AT) - Trascritto il 06/12/2005 nn. 12809/7926 da potere di
██████████ Nata il ██████████ a ██████████ - C.F. ██████████

In parte a Ponzo Loredana, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni per atto di compravendita del 20/04/2005 – Numero di repertorio 105174/11028 – Notaio TORELLO EUGENIO – Sede di Nizza Monferrato (AT) – Trascritto al 06/05/2005 nn. 4392/2763 da potere di [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

Contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Capitale €. 29.189,05 – Totale €. 40.000,00

Grava su San Marzano Oliveto – Foglio 6 – Particella 379 – Sub. 2 – Particella 379 – Sub. 3

TRASCRIZIONE CONTRO:

✓ TRASCRIZIONE NN. 8497/6592 del 03/10/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/09/2024 – Numero di Repertorio 5257 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA – Sede Alessandria

A favore di CRIO SPV II S.R.L. – Sede di Conegliano (TV) C.F. 04544500269 (richiedente: EUROPA C.S. SRL PER CRIO SPV II S.R.L. Via V. Alfieri n. 1 Conegliano)

Contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Grava su San Marzano Oliveto – Foglio 6 – Particella 379 – Sub. 5 – Particella 379 – Sub. 6 - Particella 379 – Sub. 6

Il tutto come si evince dall'Elenco delle Formalità – Reperito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 12/02/2026 (**allegato n. 4**) e dalla Certificazione Notarile allegata al fascicolo procedurale (**allegato n. 5**)

Titolo di proprietà (allegato n. 6)

3. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTI DI PIGNORAMENTO

I beni, oggetto della presente relazione di stima redatta a supporto della Procedura Esecutiva n. 152/2024, come attestato dalle visure catastali del 17/11/2025 (**allegato n. 7**), risultano distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) come di seguito riportato:

Comune di San Marzano Oliveto (AT)

Foglio 6 – Particella 379 – Subalterno 5 – Categoria: A/3 – Classe: 2 – Consistenza: 3 vani – Superficie catastale: Mq. 93 – Rendita €. 83,67 – Via Umberto I n. 41 – Piano T - 1

Foglio 6 – Particella 379 – Subalterno 6 – Categoria: C/2 – Classe: U – Consistenza: Mq. 29 – Superficie catastale: Mq. 41 – Rendita €. 47,93 – Via Umberto I n. 41 – Piano S1

Foglio 6 – Particella 379 – Subalterno 7 – Categoria: A/3 – Classe: U – Consistenza: 4,5 vani – Superficie catastale: Mq. 126 – Rendita €. 125,50 – Via Umberto I n. 41 – Piano T-1-2

Intestati a:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – Proprietà 1/1
in regime di separazione dei beni – Soggetto Esecutato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Proprietà sita nel San Marzano Oliveto (AT), Via Umberto I n. 41

Trattasi di unità residenziale unifamiliare, disposto su tre livelli, posta con due lati in aderenza ad altri fabbricati; affaccio principale su Via Umberto I n. 41, altro affaccio su interno cortile, ove risulta ubicato un secondo fabbricato, sempre di proprietà.

L'unità residenziale risulta dotata di cantina pertinenziale sita a piano interrato.

Gli immobili, siti nel Comune di San Marzano Oliveto (AT), risultano individuati sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale (**allegato n. 8**), come ubicati in "Centro Abitato" – B – Zona B6, facente riferimento all'Art. 4 (**allegato n. 9**) Tab. B6 (**allegato n. 10**) delle Norme Tecniche di Attuazione. – Classe II – Calasse II.

Il tutto come si evince dalla Scheda informazioni Urbanistiche acquisita dal GeoPortale del Comune di San Marzano Oliveto (AT) (**allegato n. 11**).

L'immobile presenta affaccio principale sulla centralissima Via Umberto I e risulta, almeno esternamente, in buono stato di conservazione con zoccolatura in pietra di luserna e parte superiore

intonacata e tinteggiata e con inferriate e cancello in ferro, posti a protezione dei serramenti e della porta di ingresso.

A piano terreno, da piano strada, si accede direttamente all'unità residenziale tramite un piccolo ingresso sulla sinistra del quale si trova il bagno dotato di lavabo, vaso, e box doccia con affaccio diretto su Via Umberto I. Pavimento e rivestimento risultano in ceramica, di colore grigio scuro, ed il rivestimento si sviluppa fino all'altezza del soffitto.

Frontalmente all'ingresso risulta collocata una camera da letto non disimpegnata, con soffitto a voltini con altezza variabile da cm. 245 a cm. 251; pavimentazione in ceramica simil cotto nel formato cm. 40x40 disposta a 45°.

La camera presenta due aperture -porte che aprono su di un lungo balcone che affaccia sul cortile interno. Precisiamo che il piano terreno, posto a piano strada, in realtà risulta essere il piano primo fuori terra rispetto al piano cortile.

Dalla sopra descritta camera da letto, si sviluppa una rampa di scale rettilinea, abbastanza angusta, e per di più senza ringhiera, che conduce al piano superiore – piano primo rispetto al piano stradale, e secondo rispetto al cortile.

Tale scala, totalmente realizzata in legno, arriva al piano superiore in un piccolo disimpegno sul quale affacciano un bagno dotato di lavabo, vaso e bidet con pavimento e rivestimento in colore nocciola; il rivestimento si sviluppa praticamente fino al soffitto.

Tale bagno risulta collocato esattamente in linea con quello precedentemente descritto, ed è anch'esso dotato di finestra con affaccio su Via Umberto I.

La camera da letto, di ampie dimensioni, compresa la zona di ingresso, risulta di circa Mq. 24,70, presenta un'altezza interna pari a circa cm. 245, una pavimentazione in legno prefinito, ed un serramento che apre direttamente sul balcone, uguale a quello descritto in precedenza.

All'interno della camera da letto, praticamente dietro alla scala, è stato ricavato un ripostiglio dotato di finestra che affaccia sul balcone.

Tornando al piano terreno, dal quale abbiamo avuto accesso al fabbricato, frontalmente all'ingresso, troviamo una scala, ad una sola rampa rettilinea, rivestita in piastrelle simil cotto, che conduce al piano sottostante, ovvero al piano del cortile, ove trova collocazione una grande cucina avente superficie pari a circa Mq. 20,70 dotata di camino.

L'altezza interna varia tra i cm. 244 ed i cm. 255, in quanto il soffitto risulta realizzato a voltini.

La cucina affaccia direttamente sul cortile interno compreso tra i due fabbricati, la pavimentazione

risulta in ceramica chiara.

Nella cucina risulta installato il boiler destinato alla produzione di acqua calda sanitaria – Braun capienza 50 Litri.

Le camere da letto posta e la sottostante cucina risultano climatizzate.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con radiatori disposti nei diversi ambienti e dotati di valvola termostatica. La caldaia, a marca Unical, risulta ubicata a piano terreno del fabbricato posto in cortile.

I serramenti interni risultano essere in legno con inserto in vetro, mentre per quanto riguarda i serramenti esterni risultano in legno con vetro doppio, e le porte di accesso all'immobile sono in legno, non blindate.

Posta a piano interrato, esattamente sotto al fabbricato descritto, risulta collocata la cantina, a pianta quadrata, con volta a botte ed altezza pari a cm. 226; volta e pareti risultano in mattoni pieni lasciati a vista, mentre la pavimentazione risulta in ceramica simil cotto.

L'accesso alla cantina avviene tramite scala in muratura posta in cortile.

Nonostante tale ambiente risulti ubicato a piano interrato, non si rilevano problemi di umidità.

L'altro fabbricato di proprietà, collocato nel cortile e fronteggiante quello sopra descritto, si sviluppa su due piani fuori terra, ed affaccia oltre che sul cortile di proprietà, anche sulla sottostante Via Cavour.

Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato, dotato di due accessi: uno pedonale e l'altro carraio dotato di portone basculante in ferro.

A piano terreno troviamo un grande locale di sgombero che supponiamo potrebbe essere adibito ad autorimessa, due ripostigli ove, all'interno di quello più piccolo risulta ubicata la caldaia, ed un locale posizionato nel sottoscala; segnaliamo che tale locale risulta indicato con la dicitura bagno sulle planimetrie, ma in realtà il bagno non risulta essere stato realizzato.

Il locale di sgombero e il ripostiglio più grande, affacciano sulla retrostante Via Cavour.

La scala in marmo con corrimano in legno conduce al piano superiore in una sorta di lungo corridoio dotato di ampia vetrata che affaccia sulla sottostante Via Cavour e sull'intera vallata, da tale corridoio si accede ad una grande ambiente, molto luminoso, in quanto prende luce non solo dal corridoio di ingresso, ma anche dalle finestre che affacciano sul cortile stesso.

L'altezza interna del locale è pari a cica cm. 280; la pavimentazione è in ceramica simil cotto, ed i serramenti in pvc con vetro doppio.

Non si rileva la presenza di radiatori o altri sistemi di riscaldamento dei locali.

I locali risultano dotati di impianto elettrico.

Tornando al piano terreno di tale fabbricato, tramite porta posizionata tra i due ripostigli, si accede ad una scala in ferro che conduce ad un piccolo cortiletto di proprietà, un terrapieno che si crea tra il dislivello del piano cortile e quello del piano stradale di Via Cavour; tale cortiletto risulta pavimentato in parte con autobloccanti, ed in parte risulta destinato ad area verde nella quale trova collocazione la fossa Himoff.

All'interno del cortiletto è stato realizzato un forno in muratura, e risultano posizionate una casetta in legno destinata a ricovero attrezzi ed una piccola tettoia in legno.

Il cortile comune ai due fabbricati di proprietà risulta pavimentato con autobloccanti, e l'accesso avviene tramite passo carraio dotato di cancello in ferro ubicato al civico 29 della Strada Provinciale n. 50. Stando alle indicazioni della Sig.ra , l'accesso al loro cortile avviene attraverso le particelle 23-26-28 sulle quali grava una servitù di passaggio, mentre la porzione di cortile compresa tra i due fabbricati sopra descritti, risulta di proprietà esclusiva del soggetto esecutato.

E' possibile attestare che tale fabbricato non possiede i requisiti per essere considerato ed utilizzato come edificio residenziale in quanto, lo ricordiamo, la struttura risulta priva di servizio igienico, di cucina e di impianto di riscaldamento, e pertanto è da considerarsi interamente adibito a magazzino/locale di sgombero.

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

- Concessione Edilizia n. 1/85 del 22/01/1985, intestata a: Sig. [REDACTED], avente ad oggetto: "Costruzione e sopraelevazione di un muro di contenimento e sostegno" **(allegato n. 12)**

- Concessione Edilizia n. 95/86 del 14/01/1987 intestata a: Sig. [REDACTED] e [REDACTED], avente ad oggetto: "Recupero della funzione abitativa del rustico"

Abitabilità del 26/06/1989

(allegato n. 13)

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – C.I.L.A. del 10/12/2020, intestata a: Sig. [REDACTED], avente ad oggetto: "Intervento di manutenzione straordinaria di cui all'Art. 3 – Comma 1 – lettera b del D.P.R. 380/2004 e che consistono in: frazionamento unità immobiliare ad uso abitativo

in due nuove unità immobiliari, realizzato senza opere e senza modifica della destinazione d'uso"
(allegato n. 14)

Per quanto riguarda invece l'edificazione del fabbricato principale, quello fronte Via Umberto I, non è stato possibile reperire alcuna informazione al riguardo, ovvero non risultano depositate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Marzano Oliveto (AT), alcuna licenza edilizia o altro provvedimento inerente alla sua edificazione.

Il C.T.U. ha però reperito la Mappa di Impianto catastale del Comune di San Marzano Oliveto (AT) (allegato n. 15), di inizio '900, ovvero la prima mappa catastale che censisce tutti i fabbricati presenti sul territorio, e dopo attenta verifica, è possibile attestare che l'immobile, oggetto della presente relazione di perizia, risultava indicato, quindi esistente, con sagoma identica a quella attuale.

A fronte di tali considerazioni riteniamo ragionevole ipotizzare che l'edificazione risalga ad inizio '900 o forse in epoca ancora antecedente in quanto facente parte della cortina di fabbricati storici che affacciano sulla Via.

Per quanto riguarda invece il fabbricato edificato nel cortile interno, non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia antecedente a quella del 14/01/1987, avente ad oggetto: "Recupero della funzione abitativa del rustico" (allegato n. 13) per cui pare logico supporre che tale fabbricato nasca come immobile rurale, e venga poi accatastato al catasto urbano nell'arco degli anni '80 del Novecento.

A fronte delle considerazioni sopra esposte, risulta possibile ipotizzare per entrambi i fabbricati lo stato di legittimità.

La superficie utile calpestabile residenziale risulta essere così quantificata:

Fabbricato principale:

Unità abitativa posta a piano T-1-2	Mq. 81,25
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 11,80
Cantina	Mq. 36,73
TOTALE	Mq. 129,78

La superficie commerciale residenziale risulta essere così quantificata:

Unità abitativa posta a piano T-1-2	Mq. 116,77
-------------------------------------	------------

Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. $11,80 \times 1/2 =$ Mq. 5,90
Cantina	Mq. $56,70 \times 1/4 =$ Mq. 14,17
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	Mq. 136,84

Altro fabbricato:

Autorimessa – locale di sgombero P.T	Mq. 37,56
Locale di sgombero P.1	Mq. 38,35
TOTALE	Mq. 75,91

La superficie commerciale residenziale risulta essere così quantificata:

Autorimessa – locale di sgombero P.T	Mq. 51,07
Locale di sgombero P.1	Mq. 51,07
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	Mq. 102,14

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 Canelli (AT), ove il soggetto esecutato, nella persona del Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] risulta essere residente unitamente alla Sig.ra [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED], in Via Carlo Bussinello n. 212, il tutto come si evince dal Certificato di Residenza e Stato di famiglia del 02/12/2025 (**allegato n. 16**)

Presso il Comune di San Marzano Oliveto (AT) ha reperito l'Estratto del Certificato di Matrimonio (**allegato n. 17**) dal quale sono state acquisite le seguenti informazioni sullo stato di famiglia:

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], coniugato con [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Il matrimonio è stato contratto il 31/08/2014 nel Comune di San Marzano Oliveto (AT) – Atto n. 1 p.1 Anno 2014.

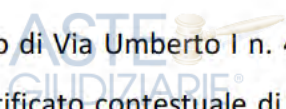
Annotazioni marginali:

con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Si precisa che con verbale di causa n.r.g. 1698/2021 del 28 Luglio 2021, si sancisce la separazione consensuale tra i coniugi, con affidamento della casa coniugale di proprietà del Sig. [REDACTED], alla Sig. [REDACTED], compreso il locale adibito ad autorimessa ed il locale caldaia. I figli minori vengono affidati congiuntamente ad entrambi i genitori con residenza e domicilio prevalentemente presso la madre. (**allegato n. 18**)

Pertanto, a fronte di quanto sopra esposto, si precisa che negli immobili oggetto della presente Procedura, risulta residente la Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], unitamente ai figli:

[REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED] – C.F. [REDACTED]
e
[REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED] – C.F. [REDACTED]



e la famiglia, così composta, risulta iscritta all'indirizzo di Via Umberto I n. 41 del Comune di San Marzano Oliveto (AT); il tutto come si evince dal Certificato contestuale di Stato di Famiglia e di residenza rilasciato dal Comune di San Marzano Oliveto (AT) in data 20/11/2025 (**allegato n. 19**)



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 Asti, Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Asti, Ufficio Tecnico del Comune di San Marzano Oliveto), può affermare che le descrizioni dei beni contenuti nel pignoramento risultano in tutto conformi allo stato dei luoghi, ad eccezione del Subalterno 5 che, come specificato non può essere utilizzato, né considerato unità residenziale, ma bensì locale di sgombero

6. ESECUZIONE DI VARIAZIONE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

I certificati catastali risultano correttamente intestati ai soggetti eseguiti, 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 20/02/2026 (**allegato n. 20**) relativa all'immobile sito nel Comune di San Marzano Oliveto (AT) e così, **in seguito a variazione**, distinto a catasto:

Comune di San Marzano Oliveto (AT)

Foglio 6 – Particella 379 – Subalterno 6 – Categoria: C/2 – Classe: U – Consistenza: Mq. 29 – Superficie catastale: Mq. 50 – Rendita €. 47,93 – Via Umberto I n. 41 – Piano S1

Foglio 6 – Particella 379 – Subalterno 7 – Categoria: A/3 – Classe: U – Consistenza: 4,5 vani – Superficie catastale: Mq. 117 – Rendita €. 125,50 – Via Umberto I n. 41 – Piano T-1-2

Foglio 6 – Particella 379 – Subalterno 9 – Categoria: C/2 – Classe: 2U – Consistenza: Mq. 70 – Superficie catastale: Mq. 101 – Rendita €. 115,69 – Via Umberto I n. 41 – Piano T - 1

Intestati a:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – Proprietà 1/1
in regime di separazione dei beni – Soggetto Esecutato

7. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Comune di San Marzano Oliveto (AT)

Foglio 6 – Particella 379 – Subalterno 6 – Categoria: C/2 – Classe: U – Consistenza: Mq. 29 –

Superficie catastale: Mq. 50 – Rendita €. 47,93 – Via Umberto I n. 41 – Piano S1

Foglio 6 – Particella 379 – Subalterno 7 – Categoria: A/3 – Classe: U – Consistenza: 4,5 vani –

Superficie catastale: Mq. 117 – Rendita €. 125,50 – Via Umberto I n. 41 – Piano T-1-2

Foglio 6 – Particella 379 – Subalterno 9 – Categoria: C/2 – Classe: 2U – Consistenza: Mq. 70 –

Superficie catastale: Mq. 101 – Rendita €. 115,69 – Via Umberto I n. 41 – Piano T - 1

I beni sopra indicati, siti nel Comune di San Marzano Oliveto (AT), Via Umberto I n. 41, risultano individuati sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale (**allegato n. 8**), come ubicati in “Centro Abitato” – B – Zona B6, facente riferimento all’Art. 4 (**allegato n. 9**) Tab. B6 (**allegato n. 10**) delle Norme Tecniche di Attuazione. – Classe II – Calasse II.

Il tutto come si evince dalla Scheda Informazioni Urbanistiche acquisita dal GeoPortale del Comune di San Marzano Oliveto (AT) (**allegato n. 11**).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 San Marzano Oliveto (AT) in data 30/11/2025 (allegato n. 21), 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. 1/85 del 22/01/1985, intestata a: Sig. [REDACTED], avente ad oggetto: "Costruzione e sopraelevazione di un muro di contenimento e sostegno" (allegato n. 12)

- Concessione Edilizia n. 95/86 del 14/01/1987 intestata a: Sig. [REDACTED] e [REDACTED], avente ad oggetto: "Recupero della funzione abitativa del rustico"

Abitabilità del 26/06/1989

(allegato n. 13)

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – C.I.L.A. del 10/12/2020, intestata a: Sig. [REDACTED], avente ad oggetto: "Intervento di manutenzione straordinaria di cui all'Art. 3 – Comma 1 – lettera b del D.P.R. 380/2004 e che consistono in: frazionamento unità immobiliare ad uso abitativo in due nuove unità immobiliari, realizzato senza opere e senza modifica della destinazione d'uso" (allegato n. 14)

Per quanto riguarda invece l'edificazione del fabbricato principale, quello fronte Via Umberto I, non è stato possibile reperire alcuna informazione al riguardo, ovvero non risultano depositate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Marzano Oliveto (AT), alcuna licenza edilizia o altro provvedimento inerente alla sua edificazione.

Il C.T.U. ha però reperito la Mappa di Impianto catastale del Comune di San Marzano Oliveto (AT) (allegato n. 15), di inizio '900, ovvero la prima mappa catastale che censisce tutti i fabbricati presenti sul territorio, e dopo attenta verifica, è possibile attestare che l'immobile, oggetto della presente relazione di perizia, risultava indicato, quindi esistente, con sagoma identica a quella attuale.

A fronte di tali considerazioni riteniamo ragionevole ipotizzare l'edificazione ad inizio '900 o forse in epoca ancora antecedente in quanto parte della cortina di fabbricati storici che affacciano sulla Via.

Per quanto riguarda invece il fabbricato edificato nel cortile interno, non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia antecedente a quella del 14/01/1987, avente ad oggetto: "Recupero della funzione abitativa del rustico" (**allegato n. 13**) per cui pare logico supporre che tale fabbricato nasca come immobile rurale, e successivamente venga accatastato al catasto urbano nell'arco degli anni '80 del Novecento.

A fronte delle considerazioni sopra esposte, risulta possibile ipotizzare per entrambi i fabbricati lo stato di legittimità.

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

Fabbricato residenziale posto su Via Umberto:

errori di rappresentazione grafica relativi allo spessore dei muri, o lievi difformità nella dimensione degli ambienti, ma rientranti nelle tolleranze del 2% e pertanto sanabili con la presentazione della seguente pratica edilizia:

S.C.I.A. in sanatoria.

1- Diritti di segreteria – Comune di S. Marzano Oliveto = **€. 75,00**

2- Sanzione pecuniaria = **€. 516,00**

3- Parcella professionale per la redazione e presentazione di pratica edilizia avente ad oggetto il rilievo e la restituzione grafica dello stato autorizzato, dello stato di fatto, e comparazione delle due situazioni, redazione documentazione fotografica, relazione tecnico-descrittiva, ed ogni altro documento necessario = **€. 2.500,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

Totale = €. 3.091,00 (diconsi euro tre-mila-novantuno/00) + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

Fabbricato interno cortile:

oggetto degli ultimi due provvedimenti edilizi, segnaliamo che non può essere allo stato attuale considerato unità residenziale in quanto privo di servizio igienico (mai realizzato), di cucina e di impianto di riscaldamento; occorre inoltre segnalare l'errata rappresentazione della dimensione del fabbricato stesso, che non risulta conforme alla mappa catastale, e pertanto sarebbe opportuno

rappresentarlo graficamente in maniera corretta, con le giuste dimensioni, ed inserendo, in tale rappresentazione grafica, anche il gradino ed i pilastri posti a piano terreno nel locale di sgombero. Anche in questo caso si rende necessario produrre la seguente pratica edilizia:

S.C.I.A. in sanatoria.

1- Diritti di segreteria – Comune di S. Marzano Oliveto = **€. 75,00**

2- Sanzione pecuniaria = **€. 516,00**

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 = **€. 1.500,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

Totale = €. 2.091,00 (diconsi euro due-mila-novantuno/00) + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

Occorre inoltre ricordare che per entrambi gli edifici, ma raggruppabili in un'unica pratica, occorre redigere Pratica Unesco in sanatoria, con richiesta di parere alla Commissione Locale per il Paesaggio, i cui costi possono essere così ipotizzati:

1- Diritti di segreteria – da versare alla Comunità Valtigione = **€. 80,00 + n. 1 marca da bollo da €.**
16,00

2- Parcella professionale per la redazione e presentazione di Pratica Unesco in Sanatoria – avente ad oggetto la regolarizzazione di entrambi i fabbricati - = **€. 3.500,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

Totale= €. 3.596,00 (diconsi euro tre-mila-cinquecento-novanta-sei/00) + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

Totale Generale costo pratiche edilizie in sanatoria = €. 8.778,00 (diconsi euro otto-mila-settecento-settant'otto/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

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 non risultano frazionabili, e pertanto dichiara che occorre procedere alla vendita in un unico lotto, come di seguito riportato:

LOTTO UNICO:

Fabbricato residenziale composto da una unità residenziale disposta su tre piani, comprensiva di pertinenza – cantina – a piano interrato e fabbricato adibito ad autorimessa e locale di sgombero.

Ubicati nel Comune di San Marzano Oliveto (AT)

Foglio 6 – Particella 379 – Subalterno 6 – Categoria: C/2 – Classe: U – Consistenza: Mq. 29 – Superficie catastale: Mq. 50 – Rendita €. 47,93 – Via Umberto I n. 41 – Piano S1

Foglio 6 – Particella 379 – Subalterno 7 – Categoria: A/3 – Classe: U – Consistenza: 4,5 vani – Superficie catastale: Mq. 117 – Rendita €. 125,50 – Via Umberto I n. 41 – Piano T-1-2

Foglio 6 – Particella 379 – Subalterno 9 – Categoria: C/2 – Classe: 2U – Consistenza: Mq. 70 – Superficie catastale: Mq. 101 – Rendita €. 115,69 – Via Umberto I n. 41 – Piano T - 1

Intestati a:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – Proprietà 1/1

in regime di separazione dei beni – **Soggetto Esecutato**

VALORE IMMOBILE = €. 86.646,90 (diconsi euro ottanta-sei-mila-seicento-quaranta-sei/90)

VALORE LOTTO = €. 67.000,00 (diconsi euro sessanta-sette-mila/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] – C.F. [REDACTED]

[REDACTED] – Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni – **Soggetto Esecutato**

= €. 67.000,00 (diconsi euro sessanta-sette-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 Asti, 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 San Marzano Oliveto (AT), e così classificati:

LOTTO UNICO:

Comune di San Marzano Oliveto (AT):

Foglio 6 – Particella 379 – Subalterno 6 – Categoria: C/2 – Classe: U – Consistenza: Mq. 29 – Superficie catastale: Mq. 50 – Rendita €. 47,93 – Via Umberto I n. 41 – Piano S1

Foglio 6 – Particella 379 – Subalterno 7 – Categoria: A/3 – Classe: U – Consistenza: 4,5 vani – Superficie catastale: Mq. 117 – Rendita €. 125,50 – Via Umberto I n. 41 – Piano T-1-2

Foglio 6 – Particella 379 – Subalterno 9 – Categoria: C/2 – Classe: 2U – Consistenza: Mq. 70 – Superficie catastale: Mq. 101 – Rendita €. 115,69 – Via Umberto I n. 41 – Piano T - 1

Intestati a:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – Proprietà 1/1
in regime di separazione dei beni – **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, in data 24/11/2025 per effettuare le dovute verifiche richieste può attestare quanto segue:

LOTTO UNICO:

Comune di San Marzano Oliveto (AT)

Foglio 6 – Particella 379 – Subalterno 6 – Categoria: C/2 – Classe: U – Consistenza: Mq. 29 –
Superficie catastale: Mq. 50 – Rendita €. 47,93 – Via Umberto I n. 41 – Piano S1

Foglio 6 – Particella 379 – Subalterno 7 – Categoria: A/3 – Classe: U – Consistenza: 4,5 vani –
Superficie catastale: Mq. 117 – Rendita €. 125,50 – Via Umberto I n. 41 – Piano T-1-2

Foglio 6 – Particella 379 – Subalterno 9 – Categoria: C/2 – Classe: 2U – Consistenza: Mq. 70 –
Superficie catastale: Mq. 101 – Rendita €. 115,69 – Via Umberto I n. 41 – Piano T - 1

Intestati a:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – Proprietà 1/1
in regime di separazione dei beni – **Soggetto Esecutato**

Per quanto riguarda i suddetti immobili, non risultano rapporti di locazione in essere, come attestato
dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Territoriale di Asti, in data 04/12/2025 (**allegato n. 22**)

12. PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

In merito all'assegnazione della casa coniugale, il C.T.U., dopo aver acquisito la sentenza di separazione - verbale di causa n.r.g. 1698/2021 del 28 Luglio 2021, con la quale si sancisce la separazione consensuale tra i coniugi, con affidamento della casa coniugale di proprietà del Sig. , alla Sig. , compreso il locale adibito ad autorimessa ed il locale caldaia.

I figli minori vengono affidati congiuntamente ad entrambi i genitori con residenza e domicilio prevalentemente presso la madre. **(allegato n. 18)**

Fatta questa premessa è stata effettuata una verifica presso l'Agenzia del Territorio di tutte le trascrizioni inerenti agli immobili in oggetto, ma l'assegnazione della casa coniugale non risulta trascritta.

Pertanto, il C.T.U. ritiene privo di alcun rilievo quanto contenuto nella Sentenza sopra citata.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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 San Marzano Oliveto (AT) ed indicati nella Scheda informazioni Urbanistiche acquisita dal GeoPortale del Comune di San Marzano Oliveto (AT) **(allegato n. 11)**.

Ricordiamo inoltre che in merito all'assegnazione della casa coniugale, come specificato al precedente punto 12 della presente relazione, la sentenza di separazione - verbale di causa n.r.g. 1698/2021 del 28 Luglio 2021, **(allegato n. 18)** non risulta trascritta, e pertanto **tale aspetto non è da considerarsi un vincolo**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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 San Marzano Oliveto (AT) 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. [REDACTED] – Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni – Soggetto Esecutato

Posizione IMU:

Anno 2020 = €. =====

Anno 2021 = €. 134,00 alla data del 28/11/2025 - insoluto

Anno 2022 = €. 387,00 alla data del 28/11/2025 - insoluto

Anno 2023 = €. 410,00 alla data del 28/11/2025 - insoluto

Anno 2024 = €. 410,00 alla data del 28/11/2025 - insoluto

Anno 2025 = €. 454,00 alla data del 28/11/2025 - insoluto

Stando a quanto sopra riportato il debito complessivo riferito all'Imu, ammonta d €. 1.795,00 (diconsi euro mille-settecento-novanta-cinque/00), il tutto come si evince dalla documentazione allegata alla mail dell'Ufficio Tributi del 04/12/2025 (**allegato n. 23**)

Posizione TARI:

Anno 2020 = €. 271,00 alla data del 28/11/2025 - insoluto

Anno 2021 = €. 283,00 alla data del 28/11/2025 - insoluto

Anno 2022 = €. 235,00 alla data del 28/11/2025 - insoluto

Stando a quanto sopra riportato il debito complessivo riferito alla Tari, ammonta d €. 789,00 (diconsi euro settecento-ottanta-nove/00), il tutto come si evince dalla documentazione allegata alla mail dell'Ufficio Tributi del 04/12/2025 (**allegato n. 23**)

Posizione debitoria generale – complessiva = €. 1.795,00 (IMU) + €. 789,00 (TARI) = €. 2.587,00
(diconsi euro due-mila-cinquecento-ottanta-sette/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 San Marzano Oliveto (AT) 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 San Marzano Oliveto (AT) Via Umberto I n. 41

Nello specifico trattasi di fabbricato cielo terra – composto da una unità residenziale disposta su tre livelli, comprensiva di pertinenza – cantina – disposta a piano interrato e fabbricato cielo-terra composto da autorimessa e locali di sgombero disposto su sue piani.

Gli immobili, siti nel Comune di San Marzano Oliveto (AT), risultano individuati sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale (**allegato n. 8**), come ubicati in “Centro Abitato” – B – Zona B6, facente riferimento all'Art. 4 (**allegato n. 9**) Tab. B6 (**allegato n. 10**) delle Norme Tecniche di Attuazione. – Classe II – Calasse II.

Il tutto come si evince dalla Scheda informazioni Urbanistiche acquisita dal GeoPortale del Comune di San Marzano Oliveto (AT) (**allegato n. 11**).

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 – Semestre 1

Provincia: ASTI

Comune: SAN MARZANO OLIVETO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

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	420	620	L	1,9	2,4	L
Box	NORMALE	315	460	L	1,7	2	L
Ville e Villini	NORMALE	570	820	L	2,4	2,8	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. 24)

LOTTO UNICO

Foglio 6 – Particella 379 – Subalterno 6 – Categoria: C/2 – Classe: U – Consistenza: Mq. 29 –

Superficie catastale: Mq. 50 – Rendita €. 47,93 – Via Umberto I n. 41 – Piano S1

Foglio 6 – Particella 379 – Subalterno 7 – Categoria: A/3 – Classe: U – Consistenza: 4,5 vani –

Superficie catastale: Mq. 117 – Rendita €. 125,50 – Via Umberto I n. 41 – Piano T-1-2

Foglio 6 – Particella 379 – Subalterno 9 – Categoria: C/2 – Classe: 2U – Consistenza: Mq. 70 –

Superficie catastale: Mq. 101 – Rendita €. 115,69 – Via Umberto I n. 41 – Piano T - 1

Unità residenziale disposta su tre livelli – comprensiva di pertinenza (cantina)		Mq. 136,84	
Autorimessa e locali di sgombero		Mq. 102,14	
Tipologia	Sup. commerciale	€/Mq.	Totale
Unità residenziale disposta su tre livelli – comprensiva di pertinenza (cantina)	Mq. 136,84	€. 420,00	€. 57.472,80
Autorimessa e locali di sgombero	Mq. 102,14	€. 315,00	€. 32.174,10
TOTALE GENERALE	€. 89.646,90		

Occorre ulteriormente specificare che dalla sommatoria del valore dell'unità residenziale è necessario dedurre l'ammontare relativo alla redazione delle pratiche edilizie in sanatoria, necessarie al fine di regolarizzare tutte le difformità edilizie evidenziate, il cui importo risulta essere stimato in circa €. **8.778,00 (diconsi euro otto-mila-settecento-settantotto/00) + IVA (22%) + quota parte Contributo Inarcassa (4%)** come indicato al precedente punto 8, e ulteriormente detrarre l'importo di €. **2.587,00 (diconsi euro due-mila-cinquecento-ottanta-sette/00)** quale posizione debitoria riguardante le spese fisse di gestione e manutenzione come indicato al precedente punto 14.

Ricordiamo inoltre che il C.T.U. ritiene privo di alcun rilievo quanto contenuto nelle Sentenza di separazione tra i coniugi e pertanto, non ritiene doveroso applicare alcun ulteriore deprezzamento al valore stimato dell'immobile in quanto non si rileva la presenza di vincoli.

TOTALE GENERALE	€. 86.646,90
QUOTA IN DEDUZIONE come indicata al precedente PUNTO 8	€. 8.778,00
QUOTA IN DEDUZIONE come indicata al precedente PUNTO 14	€. 2.587,00
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA	€. 75.281,90
Deduzione del 10 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	- €. 7.528,19
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA	€. 67.753,71
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA ARROTONDATO = €. 67.000,00 (diconsi euro sessanta-sette-mila/00)	

Di cui:

1/1 quota di proprietà del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] – C.F. [REDACTED]
[REDACTED] – Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni – Soggetto Esecutato
= €. **67.000,00 (diconsi euro sessanta-sette-mila/00)** tenuto conto delle decurtazioni illustrate ai precedenti punti 8 e 14

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 San Marzano Oliveto (AT)

LOTTO UNICO

Foglio 6 – Particella 379 – Subalterno 7 – Categoria: A/3 – Classe: U – Consistenza: 4,5 vani – Superficie catastale: Mq. 117 – Rendita €. 125,50 – Via Umberto I n. 41 – Piano T-1-2

Attestato di prestazione energetica degli Edifici –

Codice Identificativo 2026 – 104547 – 0002

Valido fino al 31/12/2027

(allegato n. 25)

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, 10 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 della lettera raccomandata, non ritirata dal soggetto esecutato, e che faceva ritorno al C.T.U.
3. Copia del verbale di sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione.
4. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba – Elenco delle Formalità alla data del 11/02/2025
5. Copia della Certificazione Notarile allegata al fascicolo di Procedura.
6. Copia del titolo di proprietà
7. Copia delle visure catastali all'atto di inizio delle operazioni peritali – 17/11/2025
8. Copia dell'estratto della cartografia del Piano regolatore Generale Comunale vigente nel Comune di San Marzano Oliveto (AT)
9. Copia dell'Art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione
10. Copia della Tab. B delle Norme Tecniche di Attuazione
11. Copia della "Scheda Informazioni Urbanistiche" scaricata dal Geo Portale del Comune di San Marzano Oliveto (AT)
12. Copia della Concessione Edilizia n. 1/85 del 22/01/1985
13. Copia della Concessione Edilizia n. 95/86 del 14/01/1987
14. Copia della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – C.I.L.A. del 10/12/2020
15. Copia della Mappa di Impianto Catastale
16. Copia del Certificato di Residenza e Stato di Famiglia del Sig. Petrillo Patrizio, rilasciato dal Comune di Canelli in data 02/12/2025
17. Copia dell'Estratto del certificato di Matrimonio, rilasciato dal Comune di San Marzano Oliveto

(AT) in data 20/11/2025

18. Copia del verbale di causa n.r.g. 1698/2021 del 28/07/2021 – sentenza di separazione
19. Copia del Certificato di Residenza e Stato di Famiglia della Sig.ra , rilasciato dal Comune di San Marzano Oliveto in data 20/11/2025
20. Copia della Denuncia di Variazione Catastale del 20/02/2026
21. Copia della richiesta di accesso a documenti amministrativi protocollata il 30/11/2025
22. Copia dell'Attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Asti – in data 04/12/2025 inerente a rapporti di locazione
23. Copia della documentazione rilasciata dall'ufficio tributi del Comune di San Marzano Oliveto (AT) in data 04/12/2023
24. Copia delle quotazioni immobiliari – Banca dati Agenzia delle Entrate
25. Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici
26. Relazione fotografica degli immobili
27. Relazione fotografica degli immobili – priva dati sensibili.
28. Descrizione dettagliata dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento
29. Descrizione dettagliata dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento - priva dati sensibili.
30. Copia di relazione di perizia – priva dati sensibili.
31. Copia delle ricevute di trasmissione di bozza di relazione alle parti.

Bra, 10 Marzo 2026

Lo scrivente C.T.U.

Dott. Arch. Roberta Comoglio

