

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecuzione: Dott. Roberto Amoroso

Esecuzione Immobiliare RGEI n° 192/2022

Vertente tra

Creditore procedente: ***** con l'Avv. *****

Avv. *****

Pec: *****

Pec: *****

Contro

Debitori: Sig.ra *****

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
DEFINITIVA

Asti, 10/01/2025

Il C.T.U.

Geom. Marco Tommei



Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Asti Dott. Roberto Amoroso,
il sottoscritto Geometra Marco Tommei con studio ad Asti, Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Asti al n° 1467, prestava giuramento nell'udienza del 25 Gennaio 2024 innanzi al G.E. Dott. Roberto Amoroso che affidandogli l'incarico in qualità di C.T.U. per la causa in epigrafe, ha provveduto a svolgerlo sperando i necessari accertamenti e sopralluoghi seguendo i quesiti da lei sottoposti le cui risultanze sono di seguito riportate.

1) Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

Il C.T.U., in data 4 maggio 2024, ha comunicato ai debitori, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, la data e l'ora del sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, previsto per il 05 Giugno 2024.

L'indirizzo di residenza della Sig.ra *****

indicato negli atti in, *****

- ***** , è risultato corretto, e la raccomandata è stata ritirata in data 10 maggio 2024.

(ALLEGATO N°1)

Il sopralluogo per i rilievi si è svolto regolarmente nella data stabilita, senza alcun ostacolo da parte della debitrice.

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 depositate, 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'art. 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.

Lo scrivente CTU, prima di effettuare ogni altra attività, ha esaminato la documentazione in atti ai sensi dell'art. 567 - 2° comma c.p.c. ritenendola completa senza necessità di segnalazioni da indicare al Giudice e al creditore procedente.

- Documentazione depositata presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti:

- ✓ PROCURA del 10 Marzo 2023 Notaio *****;
- ✓ PROCURA del 17 Settembre 2021 Notaio *****;
- ✓ Relazione di certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., 2° comma, come sostituito dalla Legge n. 302/98, a cura del Dott. ***** , Notaio in Maddaloni, redatta in data 16/01/2023, con certificazione aggiornata fino alla data del 21/12/2022;
- ✓ AVVISO AI CREDITORI ISCRITTI del 06/02/2024 da parte della ***** con Avv. ***** ;
- ✓ **NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO** (Verbale pignoramento immobili del 09/11/2022 rep. 3670) **registro generale n. 10748 registro particolare n. 8313 presentazione n. 5 del 21 Dicembre 2022 contro Sig.ra ***** proprietà per la quota di 1/1 immobili siti in immobili siti in Cortemilia (CN) distinti al NCEU Fg. 22 mappale 225 sub. 2-10;**
- ✓ **NOTA TRASCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n. 5461 registro particolare n. 817 presentazione n. 24 del 01 Luglio 2009 a favore di ***** contro la Sig.ra ***** riferito agli immobili siti in Cortemilia (CN) distinti al NCEU Fg. 22 mappale 225 sub. 2-10; per un capitale di € 57.428,80, oltre interessi e spese, per un importo complessivo di € 114.857,60, con durata di 15 anni
- ✓ **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 04/10/2022 notificato in data 09/11/2022 da parte di ***** contro Sig.ra ***** riferito agli immobili siti in Cortemilia (CN) distinti al NCEU Fg. 22 mappale 225 sub. 2-10. Valore della controversia: Euro 52.919,93;
- ✓ **ISTANZA DI VENDITA IMMOBILIARE** del 12/12/2022 da parte di ***** contro Sig.ra ***** riferito agli immobili siti in Cortemilia (CN) distinti al NCEU Fg. 22 mappale 225 sub. 2-10.

Si fa, esplicito riferimento, alla **"CERTIFICAZIONE NOTARILE"** sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dalla Dott. ***** , Notaio in Maddaloni, redatta in data 16/01/2023, depositata agli atti della procedura, dalle quali è possibile riscontrare la descrizione degli immobili oggetto di pignoramento, la cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza e le formalità pregiudizievoli sino alla data del 21/12/2022.

Lo scrivente sulla base dei documenti in atti e di ulteriori accertamenti ipo-catastali successivi alla data suddetta ha potuto rilevare quanto segue:

- Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli: **(ALLEGATO N°2)**

A carico di *** :**

- ✓ NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

- **A carico degli immobili siti nel Comune di Cortemilia (CN) distinti al NCEU Fg. 22 mappale 225 sub. 2-10 le ispezioni ipotecarie del 09/10/2024 non hanno prodotto ulteriori elenchi a fronte della richiesta: (ALLEGATO N°2)**

- ✓ NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

Non si è a conoscenza di eventuali ACCETTAZIONI TACITE DI EREDITA', in ogni caso si rimanda al Delegato alla vendita ogni opportuno approfondimento prima del trasferimento della proprietà.

• **PROVENIENZE - Verifica serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.:**

Nei casi di trasferimento di immobili – per atto tra vivi come la compravendita o per effetto di successione ereditaria – possono sorgere difficoltà a causa della mancanza della “continuità delle trascrizioni”, disciplinata all’art. 2650 del codice civile.

In base a tale norma ogni atto di trasferimento di diritti su immobili viene trascritto a carico di chi trasferisce e a favore di chi acquista; pertanto, per essere valida, ogni trascrizione contro un soggetto deve essere preceduta da una trascrizione a suo favore avente per oggetto lo stesso diritto.

Ciò significa che per vendere la proprietà di un bene si deve poter dimostrare che l’acquisto di quella proprietà è avvenuto con un atto regolarmente trascritto a suo favore.

La sentenza di *Cassazione civile sez. III 26 maggio 2014 n. 11638* cita che in materia di espropriazione immobiliare, qualora sia sottoposto a pignoramento un diritto reale su un bene immobile di provenienza ereditaria e l'accettazione dell'eredità non sia stata trascritta a cura dell'erede-debitore esecutato, il creditore procedente, se il chiamato all'eredità ha compiuto uno degli atti che comportano accettazione tacita dell'eredità, può richiedere, a sua cura e spese, la trascrizione sulla base di quell'atto, qualora esso risulti da atto pubblico o da scrittura privata autenticata od accertata giudizialmente, anche dopo la trascrizione del pignoramento, ripristinando così la continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, comma 2, c.c., purché prima dell'autorizzazione alla vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.. Se, invece, il chiamato all'eredità ha compiuto uno degli atti che comportano accettazione tacita dell'eredità ma questo non sia trascrivibile, perché non risulta da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata autenticata, ovvero se si assume che l'acquisto della qualità di erede sia seguito ex legge ai fatti di cui agli artt. 485 e 527 c.c., non risultando questo acquisto dai pubblici registri, la vendita coattiva del bene pignorato ai danni del chiamato presuppone che la qualità di erede del debitore esecutato sia accertata con sentenza.

Si fa, esplicito riferimento, alla **“CERTIFICAZIONE NOTARILE”** sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dalla Dott. *****, Notaio in Maddaloni, redatta in data 16/01/2023, depositata agli atti della procedura, **dalle quali è possibile riscontrare la descrizione degli immobili oggetto di pignoramento, la cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza e le formalità pregiudizievoli sino alla data del 21/12/2022.**

La verifica della continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. riguardo agli immobili oggetto di stima immobiliare, siti a Cortemilia (CN) e attualmente censiti al **NCEU Fg. 22, mappale 225, sub. 2-10** per l'intera quota di proprietà, ha permesso allo scrivente CTU di accertare che l'attuale **titolo legittimante il possesso** deriva da:

Atto di Compravendita del 27/02/1998 Pubblico ufficiale Notaio *****
(ALLEGATO N°3) repertorio n. 72314 - raccolta n. 8307 e trascritto ad Alba 17/03/1998 ai n.ri 1685/1397 da potere di ***** che ha portato alla seguente intestazione immobiliare:

- ***** codice fiscale: ***** Diritto di: Proprietà 1/1

L’atto di acquisto ha data certa anteriore alla trascrizione dell’atto di pignoramento.

Alla Sig.ra ***** per la quota di piena proprietà sono pervenuti: **Atto di Donazione/Compravendita del 07/04/1989 Pubblico ufficiale Notaio ******* **(ALLEGATO N°4)** repertorio n. 26881 - raccolta n. 2643 e trascritto ad Alba 08/05/1989 ai n.ri 2293 da potere di *****.

Sulla base di quanto specificato nella **CERTIFICAZIONE NOTARILE** l'atto ultraventennale con quale se ne certifica la continuità storica per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risulta quindi essere quello sopra indicato del 1998.

Si evidenzia che dalla lettura dell'atto suddetto del 1998 alla pagina 2 è citato: "La sig.ra ***** dichiara che i beni col presente atto da lei acquistati non costituiscono oggetto della comunione legale dei beni in quanto personali."

Alla pagina 3 è citato: "alloggio al piano primo comprendente tre vani e servizi e balconcino con balconata verso cortile interno; autorimessa al piano terreno." "Si intende compresa nella vendita la comunione del cortile interno e dell'androne carraio che immette nel cortile medesimo."

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, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato l'accesso agli immobili dei debitori in data 05 giugno 2024. Al momento del sopralluogo, l'immobile è risultato disabitato e in condizioni di manutenzione non adeguate. Si evidenzia, infatti, che lo stato igienico-sanitario non rende l'immobile abitabile, a causa della presenza di numerosi escrementi di piccione. Le operazioni peritali sono state completate nello stesso giorno con la redazione di un verbale, il quale è stato controfirmato dalle parti coinvolte. **(ALLEGATO N°5)**

Oggetto della valutazione è un **compendio immobiliare con destinazione residenziale**, composto da due unità immobiliari: una residenziale (appartamento) e una accessoria (autorimessa). Esse fanno parte di un edificio condominiale, il quale include ulteriori unità immobiliari: altri appartamenti e box, magazzini, negozi ecc. non intestate alla debitrice e non soggette a stima in quanto non pignorate.

Autorimessa:

Gli immobili oggetto di stima sono identificati catastalmente nei seguenti modi: **(ALLEGATO N°6)**

I dati catastali (**ATTUALI**) sono relativi alla VARIAZIONE del 11/05/2016 Pratica n. CN0067704 in atti dal 11/05/2016 per AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 16429.1/2016), nello specifico di:

Catasto Fabbricati Comune di Cortemilia (CN)

Foglio 22 Particella 225 sub. 2 (Catasto Terreni Fg. 22 mappale 225 qualità Ente Urbano di superficie 500 mq) Indirizzo: Via Monsignor Cocino n. 3 **Piano T** Dati di classamento: Rendita:

Euro 195,22 **Categoria C/6 (Rimessa)**, Classe 3, Consistenza 30 mq Dati di superficie catastale:
Totale: 44 mq

Appartamento:

I dati catastali (ATTUALI) sono relativi alla DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
31/12/2024 Pratica n. CN0387755 in atti dal 07/01/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-
ST1.REGISTRO UFFICIALE.5583676.31/12/2024 (n. 387755.1/2025), nello specifico di:

Catasto Fabbricati Comune di Cortemilia (CN)

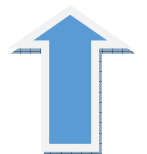
Foglio 22 Particella 225 sub. 10 (Catasto Terreni Fg. 22 mappale 225 qualità Ente Urbano di
superficie 500 mq) Indirizzo: Via Piazza Oscar Molinari n. 33 **Piano 1** Dati di classamento:
Rendita: Euro 290,51 **Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile)**, Classe 2, Consistenza 4,5 vani
Dati di superficie catastale: Totale: 110 mq

Intestatari catastali attuali:

- ******* codice fiscale: ***** Diritto di: Proprietà 1/1**

Derivanti da Atto di compravendita del 27/02/1998 Pubblico ufficiale Notaio *****
repertorio n. 72314. **(ALLEGATO N°3)**

Di seguito si riporta l'estratto di mappa con evidenziato in rosso il mappale dell'immobile oggetto di stima e relativa foto satellitare.



Di seguito si riporta la planimetrie catastali attualmente depositate presso l'Agenzia delle Entrate relative ai sub. 2 (Box) e sub. 10 (appartamento). **(ALLEGATO N°7)**

MODULARIO
P. - C. S. T. - 215

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1998, N. 60)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CORTHEILIO Via MONS. COCINO

Ditta BOVERO GOTTIMANO ROSA NATA A NIELLA BELBO IL 31 AGOSTO 1943

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CUNEO Scheda "D" N° 0245107

STESSA DITTA

PEROSINO SUSTO

CAPIATO CAMPIONE

M. 240

VIA MONS. COCINO

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO
NORD

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del servizio)
GIOACHINO GALLO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di CUNEO

DATA 12 GENNAIO 1973

Firma: [Signature]

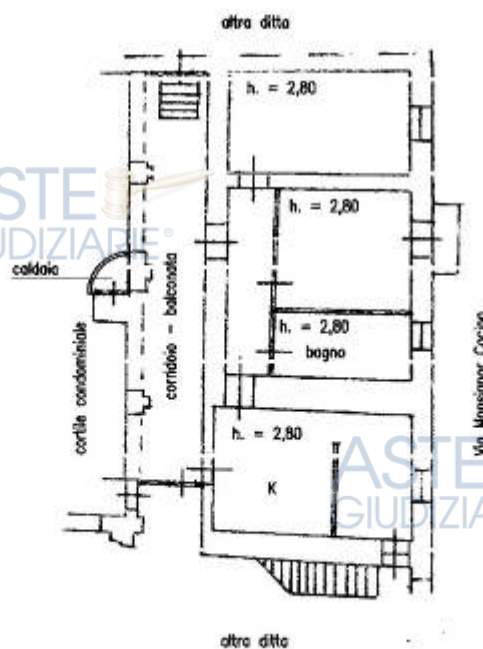
REVISIONE PULMANO DI 60 2140

Planimetria catastale sub. 2

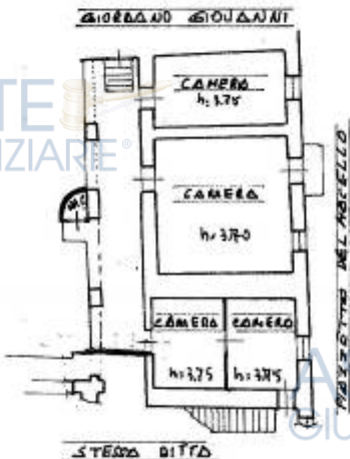
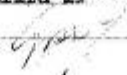


Planimetria catastale sub. 10

Di seguito si riporta la planimetria catastale storica del 13/07/2005 relativa al sub. 10, antecedente alla variazione del 2024, reperita presso l'Agenzia delle Entrate.



Di seguito si riporta la planimetria catastale storica del 12/01/1973 relativa al sub. 10, reperita presso l'Agenzia delle Entrate.

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 211	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI	Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1938, N. 635)		Lire 15
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>Cortemilia</u> Via <u>Piazza Oscar Molinari</u> Ditt. <u>BOVERO SOTTIMANO Rosa nata a Niella Belbo il 21 Agosto 1913.=</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>Cuneo</u> = Scheda "D" n. <u>0245106</u>		
 PIANO PRIMO ORIENTAMENTO NORD SCALA DI 1:200		
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO DATA PROT. N°		Compilato dal <u>Geometra</u> <u>Gioachino Gallo</u> (Firma, nome e cognome del tecnico) Iscritto all'Albo dei <u>Geometri</u> della Provincia di <u>Cuneo</u> DATA <u>Cortemilia 11 12 Gennaio 1973</u> Firma: 

- **Caratteristiche esterne ed interne:**

L'immobile oggetto di analisi è un'unità residenziale situata al primo piano di un edificio condominiale, composto da un appartamento con box auto accessorio, ubicato presso Piazza O. Molinari. La piazza è caratterizzata da edifici d'epoca e una pavimentazione in ciottoli, che creano un'atmosfera rustica e tradizionale, riflettendo l'architettura storica e il contesto urbano di epoche passate. È circondata da edifici residenziali e locali commerciali, con balconi in ferro battuto che si affacciano sulla strada, offrendo una vista pittoresca e un collegamento diretto con l'ambiente circostante.

Il palazzo di cui fa parte l'immobile è una costruzione storica, probabilmente risalente all'Ottocento o anche prima, con una facciata che mostra evidenti segni del tempo. L'intonaco è fortemente deteriorato, con porzioni scrostate che rivelano il mattone sottostante, testimonianza del degrado causato dall'esposizione agli agenti atmosferici. Le finestre sono dotate di persiane in legno, alcune delle quali logorate, ma che conservano l'aspetto originario dell'edificio.

L'edificio si sviluppa su più piani, con il piano terra occupato da serrande metalliche che probabilmente corrispondono a vecchi locali commerciali o garage. Alcune di queste serrande e portoni sono in stato di degrado. Al primo piano si trovano balconi in ferro battuto, un elemento decorativo tipico dell'architettura italiana storica.

La struttura portante dell'edificio è costituita da mattoni pieni, con pareti spesse che assolvono sia alla funzione di supporto per i carichi verticali (piani superiori e copertura), sia a quella di isolamento termico. Le condizioni manutentive sono pessime: oltre alle facciate che presentano ampie porzioni di intonaco staccato vi è il tetto che necessita di una completa ristrutturazione, come confermato dall'amministratore pro tempore. La copertura è presumibilmente realizzata con coppi in laterizio, sostenuti da una struttura in legno massello, tipica delle costruzioni storiche italiane.

L'unità abitativa al primo piano è composta da due camere, un soggiorno/cucina in ambiente living, un servizio igienico con antibagno, un disimpegno, un locale tecnico e un corridoio/balconata privo di serramenti che funge da ingresso all'appartamento. La balconata, in pessime condizioni igienico-sanitarie, si affaccia su un cortile comune interno. In passato, questa balconata serviva come passaggio per accedere a un'altra unità immobiliare tramite una scala, ora non più utilizzata. Non vi è menzione di diritti di passaggio negli atti notarili di compravendita. L'accesso all'appartamento avviene tramite un portoncino in ferro vetrato che conduce direttamente al corridoio/balconata. I pavimenti sono in graniglia o cementine, e le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate. Il soffitto delle due camere è ribassato con una controsoffittatura in cartongesso. Il bagno, di dimensioni ridotte, mostra segni evidenti di obsolescenza: le pareti sono rivestite con piastrelle marroni scure, e la parte superiore è tinteggiata di blu chiaro. Sono presenti una vasca da bagno, lavabo con specchio, vaso, bidet, boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria, oltre a una doccia nell'antibagno.

Un locale destinato a box auto al piano terra dell'edificio completa la proprietà.

L'immobile appare dotato di acqua potabile, energia elettrica, impianto telefonico, impianto idro-sanitario e riscaldamento autonomo a gas metano, situato in un locale separato. Tuttavia,

la caldaia è in disuso e deve essere completamente sostituita con una nuova ad alto rendimento energetico. I radiatori, in ghisa o acciaio, non sono dotati di valvole termostatiche né di contabilizzatori. I serramenti in legno, seppur a doppio vetro, non rispettano le attuali normative energetiche.

In generale, l'immobile si presenta in condizioni manutentive pessime dal punto di vista igienico-sanitario, con la presenza di crepe visibili lungo i muri e gli architravi delle finestre. Tutte le caratteristiche dell'immobile sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta con **(L'ALLEGATO N°8)** e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con **(L'ALLEGATO N°9)**.

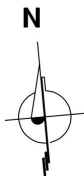


PLANIMETRIE DI RILIEVO

Situazione al 05/06/2024 - U.i.u. Comune di Cortemilia (CN)
Fg. 22 mappale 225 sub. 10

PIANO PRIMO H. mt. 2.80

Scala: 1.100



Vuoto su corte comune

Locale tecnico
0,90 mq.

30,20 mq.

Dis.-Ballatoio

H. mt. 3.67

Camera
17,00 mq.

Camera
15,40 mq.

Anti
Bagno
3,00 mq.

Bagno
5,30 mq.

Cucina
22,70 mq.

Balcone
1,95 mq.

Vano scala
comune

Altre u.i.u.

PLANIMETRIE DI RILIEVO

Situazione al 05/06/2024 - U.i.u. Comune di Cortemilia (CN)
Fg. 22 mappale 225 sub. 2

PIANO TERRA H. media mt. 2.90

Rimessa
38,75 mq.

- **Superfici interne calpestabili** come da rilievi del **Giugno 2024** sono pari a:

Piano primo → **Totale mq 104,25**

- ✓ Cucina = 22,70 mq
- ✓ Camera = 15,40 mq
- ✓ Bagno = 5,30 mq
- ✓ Anti bagno = 3,00 mq
- ✓ Camera = 17,00 mq
- ✓ Disimpegno = 7,80 mq
- ✓ Balcone fronte strada = 1,95 mq
- ✓ Disimpegno-balconata = 30,20 mq
- ✓ Locale tecnico = 0,90 mq

Piano Terra → **Totale mq 33,00**

- ✓ Rimessa = 33,00 mq

- **Confini alle coerenze dell'immobile residenziale e accessorio:**

Sub. 10: L'appartamento partendo da Nord in senso orario è confinante con prospetto su area cortilizia comune, con un'unità immobiliare simile, con Via Monsignor Cocino, con un'unità immobiliare.

Sub. 2: L'autorimessa partendo da Nord in senso orario è confinante con un'unità immobiliare simile, con andito comune, con Via Monsignor Cocino, con un'unità immobiliare simile.

- **Pertinenze:**

L'unità immobiliare ha a disposizione una pertinenza con destinazione autorimessa.

- **Quote di proprietà millesimali su parti comuni condominiali:**

L'immobile è parte di un condominio ed è dotato di quote millesimali pari a 137,40/1000.

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

Il C.T.U. ha provveduto a richiedere al Comune di *****, Settore Servizi Demografici e URP, Ufficio Anagrafe, il certificato di stato civile e l'estratto di matrimonio, oltre al certificato di residenza della debitrice, Sig.ra *****. **(ALLEGATO N°1)**

In data 08 maggio 2024, al C.T.U. sono stati trasmessi dal Comune di Cortemilia i documenti dai quali è stato possibile accertare che la Sig.ra ***** ha contratto **matrimonio** presso il Comune di ***** in data 07/09/1985, senza specifica del regime patrimoniale.

Nella stessa comunicazione è stato altresì rilevato che la Sig.ra ***** risulta residente presso la ***** di *****.

5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di

rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Dal raffronto tra la descrizione attuale dei beni e quella riportata nell'atto di pignoramento non emergono discrepanze. I dati catastali indicati nel pignoramento consentono un'esatta ed univoca identificazione degli immobili oggetto di stima (vedasi atto di pignoramento presente agli atti della procedura).

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

Gli immobili oggetto di stima sono identificati catastalmente nei seguenti modi:

Autorimessa:

I dati catastali (**ATTUALI**) sono relativi alla VARIAZIONE del 11/05/2016 Pratica n. CN0067704 in atti dal 11/05/2016 per AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 16429.1/2016) relativi alla correzione sui dati identificativi e metrici del protocollo n. 42/1973, nello specifico di:

Catasto Fabbricati Comune di Cortemilia (CN)

Foglio 22 Particella 225 sub. 2 (Catasto Terreni Fg. 22 mappale 225 qualità Ente Urbano di superficie 500 mq) Indirizzo: Via Monsignor Cocino n. 3 **Piano T** Dati di classamento: Rendita: Euro 195,22 **Categoria C/6 (Rimessa)**, Classe 3, Consistenza 30 mq Dati di superficie catastale: Totale: 44 mq

Durante il sopralluogo e i rilevamenti del caso confrontando la planimetria dell'immobile reperita in catasto richiesta in data 03/05/2024 - n. T226142 presentata il 26/02/1973 con quella di rilievo, lo scrivente C.T.U. ha verificato che l'immobile identificato sopra descritto **risulta conforme**.

Si segnala unicamente un'errata indicazione dell'indirizzo riportato in visura come Piazza O. Molinari; l'indirizzo corretto è Via Monsignor Cocino, 3.

Appartamento:

I dati catastali (**STORICI**) sono relativi alla DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI del 13/07/2005 Pratica n. CN0221212 in atti dal 13/07/2005 (n. 94084.1/2005) e inserimento in visura dei dati di superficie del 2015, nello specifico di:

Catasto Fabbricati Comune di Cortemilia (CN)

Foglio 22 Particella 225 sub. 10 (Catasto Terreni Fg. 22 mappale 225 qualità Ente Urbano di superficie 500 mq) Indirizzo: Via Piazza Oscar Molinari n. 33 **Piano 1** Dati di classamento: Rendita: Euro 290,51 **Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile)**, Classe 2, Consistenza 4,5 vani Dati di superficie catastale: Totale: 117 mq

Durante il sopralluogo e i rilevamenti del caso confrontando la planimetria dell'immobile reperita in catasto richiesta in data 03/05/2024 - n. T226141 presentata il 13/07/2005 con quella di rilievo, lo scrivente C.T.U. ha verificato che l'immobile identificato sopra descritto risulta parzialmente difforme.

Nello specifico, in riferimento all'appartamento, è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. In particolare, è stata realizzata una tramezza che divide il bagno creando un antibagno, ed è stata tamponata dall'interno la porta che affaccia sul vano scala condominiale, oltre a lievi errori di dimensionamento dei locali e rappresentazione grafica.

Tali difformità non incidono particolarmente sul classamento dell'immobile, ma determinano una discrepanza tra lo stato di fatto e la corrispondente rappresentazione planimetrica. Pertanto, in qualità di C.T.U., ritengo necessario procedere con una variazione catastale al fine di aggiornare la planimetria e garantire un'esatta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi, in conformità all'art. 29, comma 1-bis della Legge 52/1985.

Pertanto, come richiesto dai quesiti del Giudice e in qualità di perito CTU, si è proceduto con una variazione catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 31/12/2024 Pratica n. CN0387755 in atti dal 07/01/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5583676.31/12/2024 (n. 387755.1/2025), che ha comportato il seguente classamento: **(ALLEGATO N°10)**

Foglio 22 Particella 225 sub. 10 (Catasto Terreni Fg. 22 mappale 225 qualità Ente Urbano di superficie 500 mq) Indirizzo: Via Piazza Oscar Molinari n. 33 **Piano 1** Dati di classamento: Rendita: Euro 290,51 **Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile)**, Classe 2, Consistenza 4,5 vani Dati di superficie catastale: Totale: 110 mq

Catasto Terreni Comune di Cortemilia (CN)

Foglio 22 Particella 225. Ente Urbano di superficie 550 mq risulta conforme alla mappa.

7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

La cartografia del vigente P.R.G. e le norme tecniche di attuazione sono state reperite mezzo sito internet del comune di Cortemilia. **(ALLEGATO N°11)**

La cartografia del **vigente P.R.G. del Comune di Cortemilia**, approvato con Delibera Giunta Regionale DCC n. 29-6151 del 23/07/2013 e successive varianti approvate di cui l'ultima variante parziale n. 2/2020 (verbale di deliberazione del consiglio comunale n. 4 del 14/01/2021), **colloca gli immobili in:**

"Centro abitato delimitazione del centro storico tipo A Concentrico" (Art.16-17 N.T.A.)

Carta di Sintesi: Classe III c porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla Legge 09/07/1908 n. 445. Sono ovviamente ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e difesa del suolo.

Vincolo di P.R.G.: Legge 431/85 Legge Galasso vincolo dei 150 metri" fa riferimento all'obbligo di tutela delle aree situate entro 150 metri dalla linea di costa dei fiumi (Fiume Bormida) ambiti di particolare valore paesaggistico.

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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47.

Per quanto riguarda le verifiche dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative depositate presso il Comune di Cortemilia il sottoscritto C.T.U. ha constatato che gli immobili siti in Piazza O. Molinari, 33 ricadono interamente in zona a centro storico tipo A.

L'immobile oggetto di valutazione risulta essere stato edificato in data antecedente alla 1ª Legge Urbanistica Statale del 17 agosto 1942, n. 1150, e verosimilmente risalente all'Ottocento, se non a un'epoca precedente.

Dall'esame dei documenti originali depositati presso l'Archivio Storico del Comune di Cortemilia, richiesti in data 03 Maggio 2024, sono state reperite le seguenti autorizzazioni, inviatemi mezzo email dall'ufficio tecnico in data 05 Agosto, a seguito di sollecito:

- **in capo alle signore ***** (o *****) ***** e *****.**

Nessuna pratica presente in archivio.

- **in capo alla Sig.ra *****: (ALLEGATO N°12)**

- ✓ **Comunicazione di manutenzione ordinaria pratica n. 62/2002** per adeguamento impianto termico da caldaia a gasolio a caldaia a gas metano e posa di canna fumaria in acciaio inox all'intento di camino esistente;
- ✓ **Comunicazione di manutenzione ordinaria pratica n. 115/a prot. 6491 del 13/10/2008** per lavori di manutenzione al bacone su Via Cocino;

Il CTU precisa che all'interno delle due pratiche elencate non sono presenti disegni. Non avendo trovato rappresentazioni grafiche presso l'ufficio tecnico, l'unico elemento probante della consistenza e della distribuzione degli spazi interni dell'appartamento, nonché del box auto, risulta essere costituito dalle planimetrie catastali di impianto presentate in data 26/02/1973 e reperite presso l'Agenzia delle Entrate.

Lo scrivente C.T.U., avendo acquisito le opportune informazioni, acquisito i titoli abilitativi e visionati i relativi elaborati progettuali e documentazione in essi allegate, rilevato

topograficamente e fotograficamente la reale situazione dei luoghi, ha accertato che gli immobili nella loro interezza risultano come segue:

DIFFORMITA' EDILIZIE:

A. Immobile al piano terra identificato al Foglio 22 Particella 225 sub. 10

Nello specifico, si riscontrano difformità edilizie rispetto alla situazione rilevata, così come rappresentata **nell'elaborato grafico (datato 12/01/1973) planimetria catastale di impianto presentata in data 26/02/1973**. Tralasciando le eventuali imprecisioni grafiche e tenendo conto delle tolleranze costruttive, le difformità rilevate sono sinteticamente elencate di seguito:

- **A.1) Diversa distribuzione degli spazi interni probabilmente realizzate tra il 1998 e il 2005 (epoca di presentazione del nuovo accatastamento).** Le difformità riscontrate, che in parte riguardano elementi strutturali, consistono nell'apertura di due porte nei muri in muratura portante per rendere comunicanti i locali dall'interno, senza dover passare dal corridoio-balconata esterno privo di chiusure finestrate. Sono stati demoliti la tramezza presente nelle due camere preesistenti, poste immediatamente a destra dell'ingresso, e successivamente realizzata una nuova tramezza, non a tutta altezza, per creare un unico locale soggiorno/cucina. Inoltre, è stato realizzato ex novo un locale servizio igienico con antibagno, un disimpegno, e una camera di dimensioni più ridotte rispetto al locale unico preesistente destinato a camera. Il locale wc esterno è stato eliminato per ricavare il locale tecnico destinato alla centrale termica. Infine, è stata realizzata una controsoffittatura interna per abbassare l'altezza libera interna da mt. 3,75 a mt. 2,80 in tutti i locali abitabili, e a mt. 2,73 nel servizio igienico.
- **A.2) Chiusura delle porte finestre della camera più distante dall'ingresso principale e dell'attuale soggiorno/cucina, che in origine si affacciavano sul corridoio-balconata, nonché tamponata dall'interno la porta di ingresso dal vano scala condominiale.**
- **A.3) Sono stati sostituiti i vetri dei serramenti esterni,** originariamente a vetro singolo, con vetri doppi di vecchia concezione, che tuttavia non rispettano le attuali normative in materia di risparmio energetico.

B. Immobile al piano interrato identificato al Foglio 22 Particella 225 sub. 2

Nello specifico, non si riscontrano difformità edilizie rispetto alla situazione rilevata, così come rappresentata **nell'elaborato grafico (datato 12/01/1973) planimetria catastale di impianto del 26/02/1973**. Tralasciando le eventuali imprecisioni grafiche e tenendo conto delle tolleranze costruttive.

PROCEDURE DA ADOTTARE PER LE SANATORIE:

Premesso che:

- Esclusivamente dopo la redazione e la presentazione delle pratiche urbanistiche ed il relativo titolo a sanatoria (**attività tecnica non richiesta e non di competenza del sottoscritto C.T.U.**) si potrà avere certezza in ordine all'effettivo ottenimento dello stesso

oltre che dei relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, spese tecniche ecc...

- Le procedure nonché le tipologie di pratiche da presentare e le normative potrebbero variare all'atto della presentazione delle pratiche nonché di conseguenza le relative sanzioni, oneri ecc...attualmente ipotizzate.

Di seguito vengono ipotizzate le procedure e i costi di massima per sanare le difformità accertate:

Per quanto specificato ai punti A.2) e A.3), lo scrivente CTU ritiene che le difformità descritte, essendo state presumibilmente realizzate successivamente all'accatastamento di impianto del 1973, debbano essere **considerate opere eseguite in difformità** e prive di alcuna autorizzazione edilizia. Pertanto, l'aggiudicatario dovrà procedere alla presentazione di un'apposita pratica di sanatoria.

Si evidenzia che, al fine di ottenere la sanatoria per le difformità riportate al punto A.2) – in particolare per quanto riguarda la chiusura delle porte-finestre verso il disimpegno/balconata esterna – sarà necessario procedere con la demolizione della tamponatura e la fornitura e posa di due porte interne, al fine di ripristinare la situazione antecedente. Tale intervento è imprescindibile per rispettare il rapporto di aero-illuminazione minimo di 1/8 della superficie calpestabile dei locali, in conformità alle disposizioni igienico-sanitarie previste dal Decreto Ministeriale 5 luglio 1975.

Opere e costi stimati rimessa in pristino

Il ripristino della situazione conforme alle normative vigenti e l'esecuzione delle opere sotto descritte sono condizioni imprescindibili per il conseguimento della sanatoria. Eventuali costi relativi agli interventi di rimessa in pristino saranno detraibili dal valore di mercato dell'immobile.

Le opere necessarie, a carico dell'aggiudicatario e propedeutiche alla presentazione della sanatoria, comprendono la demolizione della tamponatura e la fornitura e posa di due porte interne.

Il costo complessivo stimato per tali opere è di **€ 3.000,00.**

L'importo è stato calcolato a corpo; tuttavia, per ottenere un preventivo più preciso, si consiglia di richiedere una valutazione dettagliata da parte di una ditta artigiana di fiducia, incaricata dall'aggiudicatario.

Si ritiene possibile ottenere una sanatoria per le difformità descritte nei vari punti. In base alle Norme Tecniche di Attuazione nazionali e del Comune di Cortemilia, tali difformità configurano un abuso edilizio, per il quale è necessario richiedere la sanatoria mediante la presentazione all'Ufficio Edilizia e Urbanistica di una "S.C.I.A. a sanatoria", ai sensi dell'art. 37, commi 1-2-3, del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

Tale procedura prevede il pagamento della relativa sanzione amministrativa pari a..... **516,00 €**, in quanto l'intervento risulta conforme sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della sua realizzazione, sia a quella vigente al momento della presentazione della

domanda, ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lettera b), del D.P.R. 380/2001. A tale importo si aggiungono le spese per la predisposizione delle pratiche e i diritti urbanistici previsti.

A parere dello scrivente, le modifiche apportate non hanno comportato un aumento del valore venale dell'immobile derivante dalla realizzazione degli interventi stessi.

L'agibilità tecnica dell'immobile a seguito della ristrutturazione non **è stata rilasciata in difformità da quanto previsto dal art. 24 del D.P.R. 380/2001** e s. m. ed i., il quale prevede anche l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro **77 a euro 464**. Ad oggi tale mancanza non è comunque ostativa alla commerciabilità dell'immobile.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U. non ha verificato ad oggi la presenza o meno di **Denuncia strutturale per le opere realizzate** e successiva redazione del **Collaudo statico dell'intero fabbricato**, procedura il cui obbligo è rimasto circoscritto alle strutture in acciaio calcestruzzo armato fino al 1987 il quale veniva presentato presso la prefettura o presso il Genio Civile di competenza e successivamente esteso a tutte le opere strutturali, in quanto non richiesto dal quesito sottoposti. **Ad oggi l'eventuale mancanza non è comunque ostativa alla commerciabilità dell'immobile. L'aggiudicatario nella presentazione della sanatoria dovrà incaricare tecnico che rediga una denuncia strutturale tardiva per quanto concerne le opere di apertura realizzate su muri pieni in muratura portante (cerchiatura).**

L'immobile risulta privo delle dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrico, idrico, igienico-sanitario e termico. Inoltre, la caldaia appare non più funzionante e priva dei relativi libretti. **Ad oggi tale mancanza non è comunque ostativa alla commerciabilità dell'immobile.**

Lo scrivente informa che per la presentazione della **pratica edilizia a sanatoria** l'aggiudicatario degli immobili dovrà incaricare un tecnico di fiducia, il cui costo può essere solo stimato sulla base delle esperienze lavorative dello scrivente per tutte le pratiche professionali compresi oneri di legge e accessori, e viene quantificato in **4.000,00 €.**

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE:

Totale complessivo stimato per rimessa in pristino, adeguamento alla normativa, sanzioni ipotizzate di massima, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali compresi oneri di legge salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo, in via precauzionale vengono quantificati di massima ed arrotondati per eccesso in € 8.000 che saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

Sarà comunque onere dell'acquirente e/o dell'aggiudicatario ed a propria responsabilità, effettuare le più opportune indagini (anche prima di aggiudicarsi il bene immobile) verificare eventuali maggiori costi e/o quant'altro non previsto nel presente documento o interpretato

in forma diversa a cui dovrà far fonte. Si ribadisce inoltre che solo a seguito dell'ottenimento del titolo e del momento di presentazione delle pratiche sarà possibile avere certezze degli esatti importi economici sanzionatori.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del DM 22/01/2008 n.37 e D.lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenza a suo onere e spese. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrere nei presupposti avvalersi – a propria cura e spese – dell'art.40 Legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

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.

Nel caso in esame, l'immobile è stato pignorato nella sua totalità e non per una quota specifica. Pertanto, tenuto conto dell'entità e della natura degli immobili pignorati, lo scrivente C.T.U. ritiene che non sia opportuno procedere alla suddivisione in più lotti. Si propone, pertanto, la formazione di un unico lotto, in quanto l'eventuale frazionamento potrebbe non risultare praticabile né conveniente.

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, 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 Legge 3 giugno 1940 n. 1078.

Nel caso in esame, l'immobile è stato pignorato nella sua interezza, con attribuzione alla sig.ra ***** della quota di 1/1 dell'intero compendio immobiliare, come indicato nella Nota di Trascrizione Pignoramento (Verbale di pignoramento immobili del 09/11/2022, rep. 3670, registro generale n. 10748, registro particolare n. 8313, presentazione n. 5 del 21 dicembre 2022).

I beni risultano già divisi in natura, con mappali e subalterni distinti, destinati ad uso residenziale e rimessa. Dopo un'attenta analisi degli atti di causa, dei documenti allegati e delle risultanze emerse durante le operazioni peritali, comprese le verifiche tecniche e urbanistiche-catastali, si è constatato che non sussistono le condizioni per una divisione ulteriore.

Pertanto, tenuto conto delle specifiche richieste del quesito e della natura dell'immobile, lo scrivente C.T.U. ritiene che si debba procedere alla vendita in **unico lotto**, in quanto il frazionamento non appare opportuno né praticabile. Inoltre, in base a quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940 n. 1078, si ritiene che l'immobile sia indivisibile, sia per la sua configurazione strutturale che per la destinazione d'uso, e quindi la vendita frazionata risulterebbe inefficace e poco conveniente.

11) Accerti se l'immobile è libero oppure 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito in Legge 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.

- Situazione attuale titolo legittimante il possesso: Lo scrivente CTU ha accertato che l'attuale proprietà deriva da **Atto di Compravendita del 27/02/1998 (ALLEGATO N°3) Pubblico ufficiale Notaio *****repertorio n. 72314 - raccolta n. 8307 e trascritto ad Alba 17/03/1998 ai n.ri 1685/1397**, che ha portato alla seguente intestazione immobiliare: ***** codice fiscale: ***** Diritto di: Proprietà 1/1_

L'atto di acquisto ha data certa anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

- Situazione attuale occupazione immobile: Gli immobili risultavano al momento sopralluogo disabitati da considerarsi pertanto **liberi**.

Da richiesta inviata mezzo PEC di cui al prot. 72420/2024 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro di Alba alla data del 07/05/2024 **NON risultano contratti di locazione o altri contratti vincolanti per tutti gli immobili oggetto di stima. (ALLEGATO N°13)**

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

Il caso di specie non ricorre in quanto l'immobile risulta libero.

13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di

*inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Da accertamenti svolti e dall'esame dei documenti non sussistono vincoli storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non sussistono vincoli demaniali o usi civici.

Con riferimento ad "azioni e ragioni, diritti ed obblighi, usi e servitù attive e passive come sino ad oggi praticate" si rimanda a quanto espressamente indicato negli atti di provenienza.

Il C.T.U., in data 06 Giugno c.a., ha inviato una richiesta via Email all'amministratore pro tempore del condominio, domandando di fornire il nominativo del condominio e il relativo codice fiscale. Sono stati inoltre richiesti: la tabella dei consuntivi degli ultimi due anni, il preventivo in corso di gestione, l'indicazione delle quote millesimali di proprietà sulle parti comuni e delle rispettive ripartizioni, nonché il dettaglio del preventivo di spesa per l'anno corrente, con evidenza delle spese a carico dell'esecutata.

È stata altresì richiesta una copia della tabella millesimale generale, oltre a informazioni relative a eventuali spese per lavori straordinari già deliberati o in previsione per il biennio 2023/2024.

Infine, il C.T.U. ha domandato di verificare se vi siano procedimenti giudiziali in corso relativi al bene pignorato, segnalazioni di eventuali problematiche strutturali conosciute del complesso immobiliare, nonché di fornire copia del regolamento condominiale e delle certificazioni di conformità degli impianti relativi alle parti comuni.

A metà **Giugno c.a.**, l'amministratore del condominio ha fornito le seguenti informazioni:

- **Denominazione del condominio e millesimi dell'unità immobiliare**

Lo stabile è denominato **Condominio "Castello"** (C.F. 90060500049, rilasciato il 14/02/2022).

L'unità immobiliare pignorata ha una quota millesimale dichiarata dall'amministratore pari a **137,40**. **Tuttavia, non sono stati forniti i verbali di approvazione assembleare relativi ai millesimi.**

Nell'atto notarile del 1998 non è specificata la quota millesimale di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e, all'epoca, non era stato redatto né il regolamento condominiale né le relative tabelle millesimali. Sono stati inviati al C.T.U. il prospetto della tabella millesimale redatta e il certificato di attribuzione del codice fiscale del condominio.

- **Importo annuo delle spese di gestione e manutenzione ordinarie e straordinarie**

Spese ordinarie

L'amministratore dichiara che alla data della comunicazione nessun consuntivo è stato predisposto..... **€ 0,00.**

Spese straordinarie

L'amministratore dichiara che alla data della comunicazione non è stata deliberata alcuna spesa, ma che sono previsti lavori di manutenzione straordinaria sulla copertura e sui prospetti di facciata, per i quali si stanno redigendo i computi metrici..... **€ 0,00.**

- **Posizione debitoria per l'anno in corso e per l'anno precedente**

In base all'art. 63, comma 4°, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Alla data del 14/06/2024, l'ammontare delle spese opponibili al nuovo acquirente non è determinabile in quanto l'amministratore non ha fornito nessun consuntivo o preventivo di spesa. Le spese condominiali antecedenti a tale periodo sono da considerarsi perdute, salvo che il condominio si munisca di titolo esecutivo e intervenga nella procedura (art. 565 c.p.c.).

Il CTU stima ad oggi Dicembre 2024 le seguenti spese condomini scadute:

- Spese ordinarie: = € 0,00
- Spese straordinarie: € 0,00

- **Procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni**

L'amministratore ha dichiarato che non è stato presentato alcun decreto ingiuntivo presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare nei confronti del debitore. Non risulta presente alcun titolo esecutivo a favore del Condominio "Castello".

- **Problematiche strutturali**

L'amministratore non ha segnalato problematiche strutturali relative al complesso immobiliare.

- **Regolamento condominiale e certificazioni di conformità degli impianti**

- **Regolamento condominiale:** Non presente, mai stato redatto.
- **Certificazioni di conformità degli impianti:** Non presenti.

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

Per quanto concerne il quesito, si rimanda a quanto già descritto in risposta al punto 13.

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 giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Il valore stimato degli immobili pignorati è determinato attraverso il dettagliato rapporto di valutazione e principi contemplati **nell'(ALLEGATO N°14)**, parte integrante di questa perizia. Tale valutazione include considerazioni sulla condizione, manutenzione, possesso, e sanatorie per la regolarizzazione urbanistica, con riduzioni e correzioni appropriate al prezzo stimato. **Ciò determina il valore di base d'asta per la vendita forzata, considerando anche la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzie.**

Si riporta di seguito la sintesi della stima:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE (sintesi dell'ALLEGATO N° 14)

Procedure e metodi di valutazione

La valutazione dell'unità immobiliare descritta è richiesta per determinare il valore di mercato, che rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

METODO DI VALUTAZIONE APPLICATO

Alla luce della carenza di dati recenti e affidabili riguardanti compravendite di immobili comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, **non è possibile utilizzare** in modo attendibile il Market Comparison Approach (MCA), né i metodi basati sul criterio pluriparametrico comparativo o monoparametrico comparativo, poiché questi richiedono un numero adeguato di transazioni recenti per stabilire un confronto diretto tra i valori di mercato e le caratteristiche degli immobili.

Pertanto, è stato adottato il metodo dei coefficienti di correzione (noto anche come metodo comparativo rettificato), **che si applica in assenza di transazioni comparabili recenti**. In questo approccio, vengono applicati coefficienti di correzione (sia in aumento che in riduzione) per adattare il valore di mercato medio alle caratteristiche specifiche dell'immobile da valutare, come la vetusta, la prospicenza, l'esposizione, lo stato di conservazione, le finiture e lo stato di manutenzione interna attuale. Il valore corretto così ottenuto viene quindi moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, fornendo una stima ponderata e cautelativa del suo valore di mercato.

Il valore di mercato medio unitario di partenza viene determinato tenendo conto dei valori minimi e massimi riscontrati nelle fonti citate, nonché dei valori desunti dalle indagini dirette con un prezzo medio pari a $(€ 300 + € 600) / 2 = 450 €/\text{mq}$ e indirette con un prezzo medio pari a $(€ 800 + € 1.200) / 2 = 1.000 €/\text{mq}$. **Alla luce dell'attuale situazione del mercato immobiliare e del contesto storico, si ritiene congruo attribuire al bene da stimare un valore di mercato medio unitario di partenza pari a **725,00 €/mq**, in condizioni manutentive normali, a cui applicare i coefficienti di correzione per le specifiche differenziazioni.**

Infine, il metodo dei coefficienti di correzione si è rivelato il più adatto per questa valutazione, in quanto consente di determinare un valore attendibile anche in assenza di un numero adeguato di dati diretti, garantendo trasparenza e attendibilità nell'applicazione delle procedure estimative.

Il procedimento sopraindicato porta alla determinazione del valore di mercato e successivamente alla determinazione del valore di base d'asta per la vendita forzata.

Per ciò che attiene al calcolo della **SUPERFICIE COMMERCIALE** dell'immobile oggetto di stima, la si determina mediante l'adozione del criterio denominato **Sistema Italiano di Misurazione (SIM)**, la superficie viene ricavata nello specifico degli immobili oggetto di stima dai rilievi svolti dallo scrivente con l'ausilio di distanziometro laser, rotella metrica e metro rigido risultano essere i seguenti:

Piano Primo:

- n° 1 abitazione, 100%:
Superficie individuata in 100,00 mq x 1 = **100,00 mq;**
- n° 1 balcone scoperto, 25%:
Superficie individuata in 1,95 mq x 0,25 = **0,49 mq;**
- Spazi esclusivi di circolazione esterna verticale e orizzontale (quali ballatoi, + locale tecnico ecc.), 15%
Superficie individuata in 33,00 mq x 0,15 = **4,95 mq;**

Piano Terra:

- Autorimessa/garage, 50%
Superficie individuata in 40,00 x 0,50 = **20,00 mq;**

La Superficie commerciale complessiva dell'immobile risulta essere di 125,44 mq, arrotondati al metro quadrato per difetto in **125,00 mq.**

Il prezzo medio tiene già conto della zona di posizione dell'immobile, esso dovrà essere corretto con altri parametri specifici relativi alle sue caratteristiche intrinseche determinati da coefficienti di differenziazione i quali sono calcolati in base a una media delle consuetudini e degli apprezzamenti di mercato della zona.

Nello specifico si applicano i seguenti coefficienti alla quotazione unitaria per mq determinata in precedenza:

▪ Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione:

L'immobile fa parte di un complesso edificato antecedentemente al 1900. L'intero palazzo si trova in condizioni pessime, con il tetto da rifare e le facciate da ripristinare. Per quanto riguarda esclusivamente l'appartamento, questo è stato parzialmente ristrutturato in un periodo compreso probabilmente tra il 1998 e il 2004, ed è stato utilizzato fino al 2010 circa. Le finiture interne ed esterne, così come la qualità complessiva della costruzione, sono di livello popolare, e lo stato di manutenzione generale è molto scarso (è necessaria una completa pulizia e disinfezione da escrementi di piccioni). La caldaia è fuori uso e

necessita di una sostituzione totale. L'immobile richiede interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con costi rilevanti, simili a quelli di una ristrutturazione completa.

→ nel complesso $K = 0,55$;

- Coefficiente di Prospicenza. Distacco e Panoramicità: Indica la distanza e il grado di separazione da altre costruzioni, che può influenzare la privacy e la luminosità dell'immobile. Gli edifici sono molto vicini tra loro, limitando la privacy e la vista. → $K = 0,80$;

- Coefficiente di Esposizione. Orientamento e Luminosità: Si riferisce all'orientamento dell'immobile rispetto ai punti cardinali (nord, sud, est, ovest) e influisce sulla quantità di luce solare (Luminosità) e calore ricevuti.

L'immobile risulta esposto e orientato principalmente verso il quadrante Nord/Ovest – Sud/Est. Medio orientamento → $K = 1,00$;

- Coefficiente di posizione dell'intero edificio:

L'immobile è situato nel pieno centro storico del Comune, in una posizione comoda e vicina a tutti i servizi. → $K = 1,00$;

Il complessivo coefficiente globale di differenziazione per l'immobile viene determinato moltiplicando i coefficienti K sopra descritti:

$K \rightarrow (0,55 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00) \rightarrow K = 0,44$

Determinazione del Valore di Mercato stimato

Superficie commerciale 125,00 mq x (725,00 €/mq x 0,44 €) =

Il CTU stima pertanto il più probabile **Valore di Mercato** del bene considerato in.... **€ 39.875,00.**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA PER LA VENDITA FORZATA

Al suddetto valore di mercato vengono detratti secondo l'art. 568 c.p.c.:

- Decurtazione in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto. Il C.T.U. prevede una riduzione forfettaria del 5% rispetto al valore di mercato poiché come detto, nelle vendite esecutive non si applica la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, come specificato dall'articolo 2922 del codice civile, oltre a quanto eventualmente non precisato o elencato nella presente perizia di stima che il consulente non ha potuto accertare con certezza:

-5% →

€ 39.875 x 0,95 **€ 37.881,25**

- Decurtazione per costi rimessione in pristino e adeguamento alla normativa edilizia opere propedeutiche all'ottenimento della sanatoria, sanzioni ipotizzate di massima, diritti, bolli e oneri di urbanizzazione da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali compresi oneri di legge salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo previsti: (vedasi risposta al quesito n. 8)

Stima di massima dei costi: - € 8.000,00

- **Decurtazione delle spese condominiali insolute: (vedasi risposta al quesito n. 13)** In base all'art. 63, comma 4°, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, "chi subentra nei diritti di un Condòmino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Alla data di Dicembre 2024, le spese condominiali insolute non risultano essere presenti come da comunicazione dell'amministratore protempore. Tuttavia, l'ammontare delle spese insolute che rimarranno a carico dell'aggiudicatario non può essere determinato con esattezza allo stato attuale, poiché dipenderà dalla data effettiva dell'aggiudicazione, che potrebbe avvenire anche diversi anni. Le spese condominiali relative ai periodi precedenti saranno considerate ormai perdute, salvo che il condominio ottenga un titolo esecutivo e intervenga nella procedura esecutiva (art. 565 c.p.c.).

Stima di massima dei costi: € 0,00

- **Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: (vedasi risposta al quesito n. 5)** In base agli accertamenti svolti, si ritiene che sull'immobile non siano presenti vincoli giuridici come diritti di prelazione, né vincoli derivanti da norme speciali, come tutele paesaggistiche o ambientali.

Come onere giuridico, è presente un'ipoteca volontaria, concessa a garanzia di un mutuo fondiario, con atto del Notaio Stefano Corino del 19 giugno 2009, repertorio n. 107917/14685, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Alba in data 1 luglio 2009, al numero generale 5461 e al numero particolare 817. L'ipoteca è a favore di ***** S.p.A. per un capitale di € 57.428,80, oltre interessi e spese, per un importo complessivo di € 114.857,60, con durata di 15 anni.

Tale ipoteca potrebbe non essere completamente eliminata durante la procedura di vendita. Se l'importo ricavato dalla vendita dell'immobile è sufficiente, l'ipoteca potrà essere soddisfatta e quindi estinta. Tuttavia, qualora il ricavato non fosse sufficiente a coprire l'importo del debito ipotecario, l'ipoteca non verrà eliminata e continuerà a gravare sull'immobile, che verrà venduto con l'ipoteca ancora in essere.

Lo scrivente CTU ritiene, vista la già bassa stima dell'immobile, che non sia opportuno applicare ulteriori decurtazioni percentuali.

Il C.T.U. per quanto esposto nei paragrafi precedenti, stima il più probabile valore di base d'asta per la VENDITA FORZATA da libero del compendio immobiliare in € 29.881,25 arrotondato a corpo:

VALORE DI BASE D'ASTA PER LA VENDITA FORZATA

(Valore immobile da libero)

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE e ANNESSO BOX

sito in Cortemilia (CN) – Piazza O. Molinari n. 33 e Via Cocino n. 3

Fg. 22 mappale 225 sub. 2-10

LOTTO UNICO

€ 30.000,00 (diconsi Euro trentamila/00)

Valore €/mq = 240

Si precisa che la vendita è effettuata a corpo e non a misura, pertanto eventuali discrepanze nelle dimensioni, difetti o mancanze di qualità nello stato del bene o deviazioni dalla descrizione della cosa venduta, così come eventuali oneri di qualsiasi tipo (compresi quelli di natura urbanistica o derivanti dall'adeguamento agli impianti secondo le leggi vigenti), anche se occulti e non rilevati nella perizia, non danno diritto a risarcimenti, indennizzi o riduzioni del prezzo. La vendita non può essere revocata per alcun motivo.

Il valore suddetto tiene conto di quanto affermato dall'International Valuation Standards Council: *"l'espressione «vendita forzata» è spesso usata in circostanze in cui un venditore è obbligato a vendere con la conseguenza che non dispone di un periodo di tempo adeguato per attuare un'appropriata promozione commerciale. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipenderà dalla natura delle pressioni cui è sottoposto il venditore e dalle motivazioni per cui non è possibile attuare un'appropriata promozione commerciale. Esso può riflettere inoltre le conseguenze per il venditore derivanti dal non essere riuscito a vendere nel periodo a sua disposizione. Tranne laddove si conoscano la natura delle costrizioni per il venditore e le motivazioni delle stesse, il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente stimato. Il prezzo che un venditore accetterà in una vendita forzata rifletterà le particolari circostanze quelle di tale vendita e non quelle di un ipotetico venditore disponibile, di cui alla definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata ha soltanto una relazione accidentale con il valore di mercato o con eventuale altre configurazioni definite nel presente principio. Una «vendita forzata» è una descrizione della situazione in cui si verifica lo scambio, non una distinta configurazione di valore".*

In conclusione il valore di vendita forzata, per le caratteristiche sopra esposte, postula la presenza di condizioni straordinarie cui corrisponde un inadeguato periodo di

commercializzazione del bene stimato trattandosi di esecuzione immobiliare o procedura concorsuale, le quali sono sottoposte alla decurtazioni percentuali previste dall'art. 568 c.p.c., per tali motivi esso è minore del valore di mercato.

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

L'attuale proprietà è persona fisica quindi la vendita dei beni sarà soggetta alla sola imposta di registro. Si demandano, in ogni caso, al Delegato alla vendita ogni opportuno approfondimento, anche in merito ad eventuali agevolazioni fiscali a favore dell'aggiudicatario, prima del trasferimento della proprietà.

17) Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno a 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 28/05/2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale del 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31-07/08/2009) allegato A n. 5.2 :

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2001 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 a 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 seguenti legge 09/12/98 nr. 431)

Predisponga l'attestato di Certificazione 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.

L'immobile censito al **Fig. 22 mappale 225 sub. 10 categoria A/2** oggetto dell'esecuzione immobiliare non appartiene ad una delle categorie sopra elencate e quindi non è escluso dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Accertato che l'immobile non dispone di APE lo scrivente precisa che il certificato è stato predisposto dal sottoscritto CTU in quanto iscritto all'elenco dei Certificatori della Regione Piemonte al n. 202339. **(ALLEGATO N°15)**

Il sottoscritto C.T.U. in conformità a quanto previsto dal verbale di incarico del G.E. ha redatto apposita relazione nella quale si è risposto ai singoli quesiti, ha inviato copia della bozza del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, nei termini previsti a mezzo di posta ordinario o posta elettronica certificata 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. **Alla data dell'invio della perizia definitiva non è pervenuta alcuna nota di osservazione alla bozza peritale.**

Quanto sopra ad assoluzione dell'incarico conferitomi.

Asti, 10/01/2025

Il C.T.U.

Geom. Marco Tommei



Elenco degli ALLEGATI alla perizia:

- ALLEGATO N°1_ *Stato civile e residenza debitore*
- ALLEGATO N°2_ *Ispezioni Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare*
- ALLEGATO N°3_ *Atto Notaio Corino del 27-02-1998*
- ALLEGATO N°4_ *Atto Notaio Corino del 07-04-1989*
- ALLEGATO N°5_ *Verbale sopralluogo del 05-06-2024*
- ALLEGATO N°6_ *Visura attuale Fg.22 m.225 s.2-10 CF*
- ALLEGATO N°7_ *Planimetrie catastali attuali Fg.22 m.225 s.2-10 CF*
- ALLEGATO N°8_ *Doc. fotografica Fg.22 m.225 s.2-10*
- ALLEGATO N°9_ *Planimetria di rilievo*
- ALLEGATO N°10_ *Pratica CF aggiornamento sub.10*
- ALLEGATO N°11_ *PRGC-NTA*
- ALLEGATO N°12_ *Pariche edilizie*
- ALLEGATO N°13_ *Risultanze contratti di locazione*
- ALLEGATO N°14_ *RAPPORTO DI VALUTAZIONE*
- ALLEGATO N°15_ *APE Fg.22 m.225 s.10*