

**TRIBUNALE DI ASTI**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N°236/2023**

**PRIVACY**

**DEBITORE:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**CREDITORE:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**CUSTODE:**

XXXXXXXXXXXX

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI:**

Dott. GIUESPPE AMOROSO

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:** Geom. Saul BOFFA Agliano T. Via Alla Stazione 19

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Asti **Dott. GIUSEPPE AMOROSO**

Con decreto di convocazione del 09/12/2024, la S.V.I. nominava il sottoscritto **Geom. Saul BOFFA**, con studio in Agliano Terme Via Alla Stazione 19, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Asti al n°1256 di posizione ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Asti al n°355, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n°236/2023, invitandolo a comparire all'udienza del 13/01/2025 per il giuramento di rito e conferimento del mandato peritale.

## PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto, Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, accettato l'incarico, prestato il giuramento di rito e visionato il fascicolo, esperiva vari accertamenti e rilievi in loco, procedendo all'esatta individuazione degli immobili oggetto della procedura esecutiva, alla constatazione dello stato manutentivo e conservativo, all'esame della documentazione fornita, effettuava le necessarie ricerche presso gli uffici competenti, ponendosi così in grado di riferire in merito ai singoli quesiti che si vanno di seguito ad elencare.

Alla presente relazione sono allegate copie di documenti, tavole esplicative e documentazione fotografica alle quali lo scrivente farà riferimento.

## OGGETTO DI PIGNORAMENTO

### Dati catastali indicati sul pignoramento:

N.C.E.U. Foglio 48 mappale. 1107 Sub.16 (identificativo precedente foglio 48 mappale 1107 sub.3)

Cat A/2 vani 3,5 – VIA G. PIUMATI 84/B

### Dati catastali attuali reperiti:

| Catasto | Titolarità           | Ubicazione                                                      | Foglio | Particella | Sub | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita         |
|---------|----------------------|-----------------------------------------------------------------|--------|------------|-----|-------------|--------|-------------|-----------------|
| F       | Proprietà<br>per 1/1 | BRA(CN) VIA<br>GIOVANNI<br>PIUMATI n.<br>84/B Piano<br>S1-1 - 4 | 48     | 1126       | 37  | Cat.A/2     | 03     | 3,5 vani    | Euro:<br>325,37 |

## RISPOSTA AI QUESITI DI CONSULENZA TECNICA

### PRIMO PUNTO

- **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;

Il sottoscritto CTU in data 24/03/2025 avvisava la parte debitrice con "RACCOMANDA CON RICEVUTA DI RITORNO". La raccomandata spedita al nuovo indirizzo di residenza NON venivano ritirata.

A tal proposito dopo ripetuti tentavi di mettersi in contatto con l'esecutato si porgeva domanda di accesso forzoso e il giorno 06/06/2025 si effettuava il primo sopralluogo, oltre lo scrivente erano presenti il custode nominato e il fabbro; si effettuavano le seguenti operazioni: misurazione interne ed esterne del fabbricato, si procedeva a redigere le fotografie interne ed esterne.

Si allega la lettera inviata alle parti con le relative ricevute (allegato 1/a) e i relativi verbali redatti al termine delle operazioni peritali (allegato 1/b).

Il nuovo indirizzo dell'esecutato è Via Pietro Ferrero n°12 ad Alba (CN) come da certificato di residenza (allegato 1/c).

### SECONDO PUNTO

- **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art.2650 c.c. ; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) e di relativi costi;

Recepiti ed esaminati i documenti di rito, di cui si verificava ai sensi dell'art.567 2° c. c.p.c., effettuate le opportune verifiche di corrispondenza delle Iscrizioni e Trascrizioni ipotecarie e dei certificati storico-ventennali (come da certificato notarile allegato al procedimento) per l'intestatari degli immobili oggetto di pignoramento ed integrata la suddetta documentazione con nuova ispezione ipotecaria e visure normali e storiche al fine di aggiornare i dati presenti in atti e accertato che non sono presenti nuove Trascrizioni rispetto a quelle presenti.

Si predispongono l'elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni sulla base dei documenti in atti e reperiti dallo scrivente, relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

### **ELENCO SINTETICO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE XXXXXXXXXXXXXXXX
2. ISCRIZIONE CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
3. TRASCRIZIONE CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Con la richiesta di aggiornamento prodotta dallo scrivente CTU di Ispezione Ipotecaria all'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di CUNEO Servizio Ispezione n. T98844 del 22/07/2025, si è verificata così la serie continua delle trascrizioni (allegato 2/a).

Per scrupolosità si è reperita la mappa censuaria e le relative visure storiche aggiornate (allegato 2/b).

### **VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI EFFETTUATE NEI VENTI ANNI ANTERIORI ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, RISULTA PRESENTE IL CERTIFICATO NOTARILE NOTAIO GIULIA BARBAGALLO**

a) XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 23/11/2012 ricevuto dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX

b) XXXXXXXXXXX divenne proprietario per la quota di 1/2 e XXXXXXXXXXX divenne proprietario per la quota di 1/2 con atto di compravendita del 30/03/2004 ricevuto dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX

c) XXXXXXXXXXX divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 17/04/1978 ricevuto dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX

Si allegano gli atti di provenienza (allegato 2/c).

Nella Relazione Notarile allegata alla procedura non vengono citati i dati del primo atto notarile anteriore al ventennio.

## TERZO PUNTO

- 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.);

## DATI CATASTALI AGGIORNATI

| Catasto | Titolarità           | Ubicazione                                                      | Foglio | Particella | Sub | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita         |
|---------|----------------------|-----------------------------------------------------------------|--------|------------|-----|-------------|--------|-------------|-----------------|
| F       | Proprietà<br>per 1/1 | BRA(CN) VIA<br>GIOVANNI<br>PIUMATI n.<br>84/B Piano<br>S1-1 - 4 | 48     | 1126       | 37  | Cat.A/2     | 03     | 3,5 vani    | Euro:<br>325,37 |

**Appartamento piano primo (secondo fuori terra) distinto con la sigla "2B" nella planimetria allegata al regolamento di condominio.**

**Coerenze partendo da Nord vano scala e unità abitativa n°3B, a est altra unità, a sud Via G.**

**Piumati e a ovest unità abitativa n°1B**

**Accessorio locale ad uso cantina al piano seminterrato distinto con il numero "9" nella planimetria allegata al regolamento di condominio.**

**Coerenze partendo da Nord cantina n°10, a est autorimessa n°3G, a sud in parte con cantina n°8 e corridoio comune e a ovest con vano scala.**

**Porzione di solaio ad uso deposito sottotetto al piano quarto, distinto con la sigla "3E" nella planimetria allegata al regolamento di condominio.**

**Coerenze partendo da Nord corridoio comune, a est sottotetto altra proprietà, a sud affaccio su via G. Piumati e a ovest con sottotetto n°2E.**

## DESCRIZIONE FABBRICATO

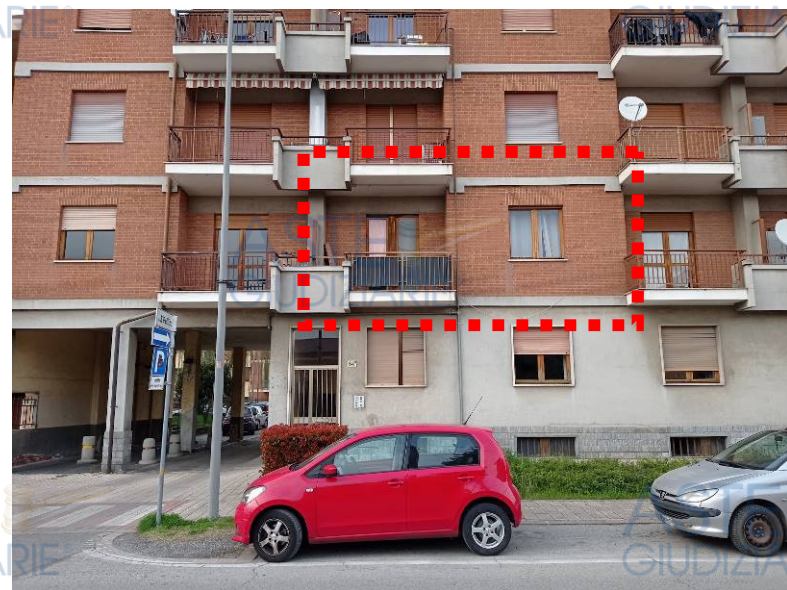
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è ubicato in area semicentrale urbana, nel comune di Bra in Via G. Piumati 84/B, direttamente collegato alla via pubblica, dista circa 10 minuti a piedi dal centro cittadino ed è ben servito dai servizi pubblici, i fabbricati limitrofi in parte sono del periodo del medesimo stabile e parte risultano essere di remota costruzione ma ristrutturati di recente.

Il palazzo ove si trova l'appartamento oggetto di perizia è stato ultimato nel 1978, di cinque piani fuori terra e uno seminterrato, nei primi quattro piani fuori terra si trovano le abitazioni, nel quarto piano (sottotetto) ovvero quinto fuori terra si trovano i depositi e nel piano seminterrato le cantine con garage.



Le facciate sono prevalentemente a mattoni a vista con inserti e zoccolature in pietra, i frontalini dei balconi sono intonacati di colore chiaro, il portoncino di accesso al vano scala è in alluminio e vetro, le ringhiere sono in tubolare di ferro e tinteggiate di colore marrone.

L'accesso all'appartamento avviene da scala condominiale con ascensore direttamente dalla via pubblica.



L'appartamento con sigla 2B su regolamento di condominio è posto al piano primo (secondo fuori terra) ed servito da ascensore, libero su un lato con affaccio su via G. Piumati è presente un balcone. Internamente è composto da un ingresso/disimpegno, un cucinino, una camera, un bagno, un ripostiglio.

L'appartamento di scarsa superficie utile, internamente si presenta in uno stato manutentivo pessimo, si rilevano finiture di livello basso con pavimentazioni di piastrelle. Le porte interne sono in legno tamburato con vetri, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in PVC, la porta di ingresso è del tipo semplice in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con termosifoni in ghisa, l'acqua calda è fornita da boiler elettrico autonomo dislocato nel bagno.

Il servizio igienico è stato modificato di recente, è stata sostituita la vasca con un piatto doccia, il pavimento e le pareti risultano rattoppate con materiali di recupero e il boiler è allacciato a rete privata con tubi posticci.

A corredo risulta presente al piano seminterrato una piccola cantina al n°9 su regolamento di condominio con porta di ingresso in ferro zincato, le pareti sono intonacate e il pavimento è in battuto di cemento.

Al piano quarto risulta anche presente una porzione di sottotetto con sigla 3E su regolamento di condominio, tale locale è adibito a deposito e si presenta a stato grezzo le pareti sono da intonacare e il pavimento è il piano della soletta, è presente un piccolo abbaino la porta è in ferro zincato. Il sottotetto non è servito dall'ascensore.

Come in precedenza detto l'appartamento si presenta in pessimo stato conservativo e manutentivo i serramenti in legno a vetro singolo sono in parte non apribili in quanto ormai rotti e le tapparelle risultano da sistemare, il bagno è da riadattare come anche la cucina che ha un rivestimento di legno ormai datato. Gli infissi interi sono in parte rotti e ormai da sostituire.

#### **PARTI COMUNI CONDOMINIO SATURNO**

Fanno parte delle parti comuni il cortile, il vano scala, l'ascensore, i corridoi che portano alle cantine, e le aree di manovra delle autorimesse.

Da regolamento condominiale spetta al condominio denominato "Saturno" un area di comproprietà con gli altri stabili per una quota pari a 79/1000 del mappale 1117 foglio 48 adibito a verde.

Nell'art.5 del regolamento condominiale vengono indicati i millesimi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinari, luce, manutenzione ingresso, manutenzione scale e cortile di 55,6/1000; mentre i millesimi per le spese di manutenzione ascensore ordinarie e straordinarie risultano essere di 32,6/1000. Non vengono calcolati nei millesimi le cantine e i sottotetti.

Nel regolamento condominiale si fa divieto di staccare i sottotetti dalle abitazioni, pertanto non potranno essere vendute separatamente, inoltre, la destinazione d'uso del sottotetto deve rimanere ad uso deposito/magazzino.

Per una migliore comprensione delle descrizioni degli immobili nel loro complesso, lo scrivente rimanda alla documentazione fotografica completa allegata alla presente perizia (allegato 3/a documentazione fotografica).

Le superfici nette calpestabili dei vari locali, riscontrate a seguito a rilievo in loco effettuato dallo scrivente CTU, sono le seguenti:

**Superficie calpestabile**

**PIANO PRIMO**

**1 CAMERA/SOGGIORNO 18.5 mq**

**2 BAGNO 4.1 mq**

**3 CUCININO 6.3 mq**

**4 RIPOSTIGLIO 0.8 mq**

**5 DISIMPEGNO 3.5 mq**

**6 BALCONE 5.1 mq**

**PIANO SEMINTERRATO**

**7 CANTINA 4.4 mq**

**PIANO QUARTO SOTTOTETTO**

**8 SOTTOTETTO DEPOSITO 24.2 mq**

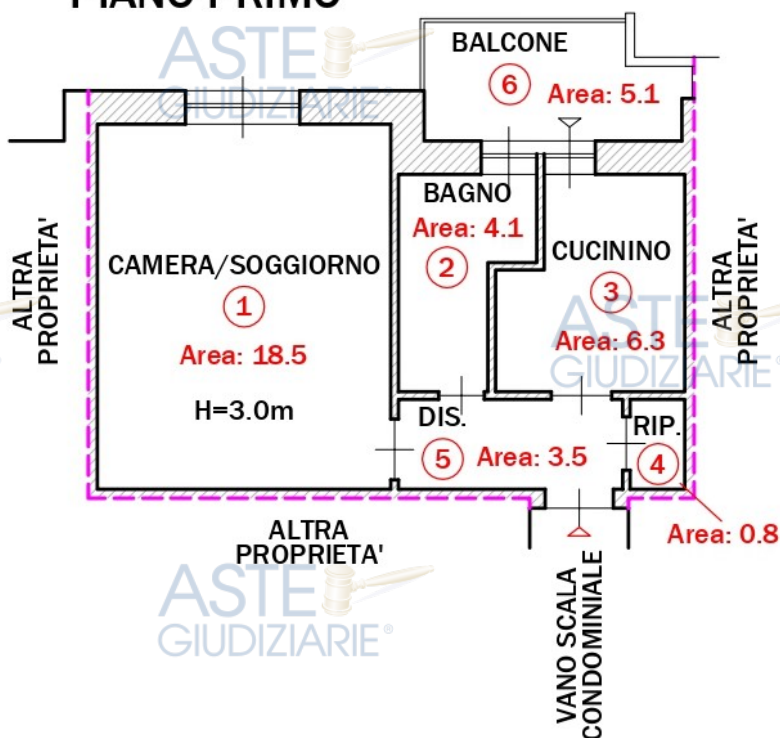
**TOTALE SUPERFICIE LORDA ABITAZIONE 40.4 mq**

**TOTALE SUPERFICIE LORDA ACCESSORI 32 mq**

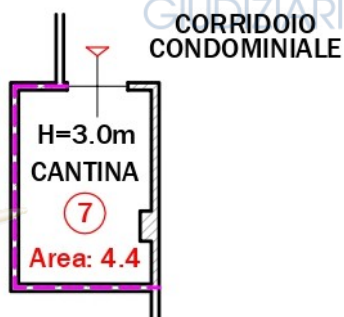
**TOTALE SUPERFICIE LORDA BALCONI 5.4 mq**

## PIANO PRIMO

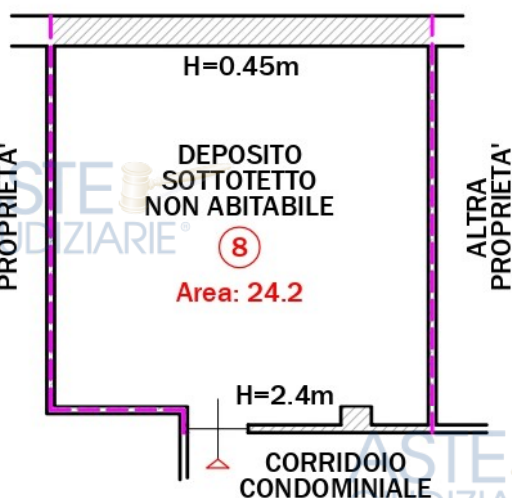
|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| <b>SUP. LORDA P. SEMINTERRATO</b> |         |
| CANTINA                           | 5 mq    |
| <b>SUP. LORDA P. PRIMO</b>        |         |
| ABITAZIONE                        | 40.4 mq |
| BALCONE                           | 5.4 mq  |
| <b>SUP. LORDA P. QUARTO</b>       |         |
| SOTTOTETTO                        | 27 mq   |



## PIANO SEMINTERRATO



## PIANO QUARTO (SOTTOTETTO)



COMUNE DI  
**BRA (CN)**

**LOTTO U**  
TAV 1

### SCHEMA DIMOSTRATIVO SUPERFICIE UTILE E SUPERFICIE LORDA

studio di progettazione

Geom. Saul Boffa

Studio: Via Alla Stazione 19 - 14041 Agliano Terme AT

Residenza: Via Bogliolo 12 - 14047 Mombercelli AT

Cell 3486045987 - BFF SLA 73M21 A479 N P.IVA 01218180055

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

#### QUARTO PUNTO

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

Da verifiche effettuate presso il Comune di Alba ove risiede l'esecutato è emerso che risulta nubile, non è stato rilasciato nessun certificato.

#### QUINTO PUNTO

- 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;

Lo scrivente CTU precisa che gli elementi descrittivi degli immobili e quelli identificativi catastali delle unità immobiliari indicati nell'atto di pignoramento immobiliare depositato risultano nel punto "c".

#### Dati catastali indicati sul pignoramento:

N.C.E.U. Foglio 48 mappale. 1107 Sub.16 (identificativo precedente foglio 48 mappale 1107 sub.3)

Cat A/2 vani 3,5 – VIA G. PIUMATI 84/B

#### Dati catastali attuali reperiti:

| Catasto | Titolarità           | Ubicazione                                                      | Foglio | Particella | Sub | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita         |
|---------|----------------------|-----------------------------------------------------------------|--------|------------|-----|-------------|--------|-------------|-----------------|
| F       | Proprietà<br>per 1/1 | BRA(CN) VIA<br>GIOVANNI<br>PIUMATI n.<br>84/B Piano<br>S1-1 - 4 | 48     | 1126       | 37  | Cat.A/2     | 03     | 3,5 vani    | Euro:<br>325,37 |

Risulta presente un allineamento con la mappa terreni costituita dalla soppressione della particella al foglio 48 mappale 1107 sub 16 e costituita la particella foglio 48 mappale 1126 sub 37.

**Nel pignoramento e nella nota di trascrizione vengono indicati i vecchi dati catastali, anche se al momento della registrazione erano già presenti i dati attuali come da allineamento delle mappe.**

**Appartamento piano primo (secondo fuori terra) distinto con la sigla "2B" nella planimetria allegata al regolamento di condominio.**

**Coerenze partendo da Nord vano scala e unità abitativa n°3B, a est altra unità, a sud Via G. Piumati e a ovest unità abitativa n°1B**

**Accessorio locale ad uso cantina al piano seminterrato distinto con il numero "9" nella planimetria allegata al regolamento di condominio.**

**Coerenze partendo da Nord cantina n°10, a est autorimessa n°3G, a sud in parte con cantina n°8 e corridoio comune e a ovest con vano scala.**

**Porzione di solaio ad uso deposito sottotetto al piano quarto, distinto con la sigla "3E" nella planimetria allegata al regolamento di condominio.**

**Coerenze partendo da Nord corridoio comune, a est sottotetto altra proprietà, a sud affaccio su via G. Piumati e a ovest con sottotetto n°2E.**

## **SESTO PUNTO**

- **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;

Lo scrivente CTU nei sopralluoghi effettuati, prendendo visione delle mappe, delle planimetrie dell'immobile e dello stato dei luoghi oggetto di pignoramento, **NON** ha riscontrato delle difformità tra stato di fatto e planimetrie catastali dell'immobile.

A catasto terreni l'impronta dell'intero fabbricato condominiale risulta non conformemente inserita in mappa, la ridefinizione della sagoma catastale dovrà essere effettuata dal condominio e non dal singolo proprietario; **per tanto tale mancanza verrà quantificata nel deprezzamento come vizio.**

## **SETTIMO PUNTO**

- **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dalle indagini urbanistiche effettuate nell'ambito delle operazioni peritali presso il comune di Bra, dalla cartografia individuante la zonizzazione ed i vincoli, dalle Norme Tecniche di Attuazione è stato accertato che il fabbricato ricade all'interno del Piano Regolatore in area **Destinazioni urbanistiche - T4** (allegato 7/a ).

## Comune di BRA

### Interrogazione Urbanistica

#### Variante Parziale 9 - Destinazioni urbanistiche - T4

| Foglio | Numero | Descrizione                                                                                       | Normative | %     |
|--------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|
| 48     | 1126   | T4 - Tessuto urbano con case in linea (edifici isolati e plurifamiliari con più di 3 p.f.t.) - T4 | Art.29    | 100,0 |

#### Variante Parziale 9 - Vincoli

| Foglio | Numero | Descrizione                                                                                                                                                                                     | Normative | %     |
|--------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|
| 48     | 1126   | PIANURA - Paesaggio agrario della pianura irrigua                                                                                                                                               |           | 100,0 |
| 48     | 1126   | RIR CDEF - Limite delle aree di danno ed individuazione, per ciascuna area di danno, delle categorie territoriali compatibili con la presenza di aziende a rischio di incidente rilevante: CDEF | Art.63    | 100,0 |

#### Variante Parziale 9 - Vincoli - INDICE

| Foglio | Numero | Descrizione                                                                                                             | Normative | %     |
|--------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|
| 48     | 1126   | 1 - Indice fondiario delle aree consolidate 1 (valore valido solo per le zone residenziali ad edificazione consolidata) |           | 100,0 |

#### Variante Parziale 9 - Classi - II

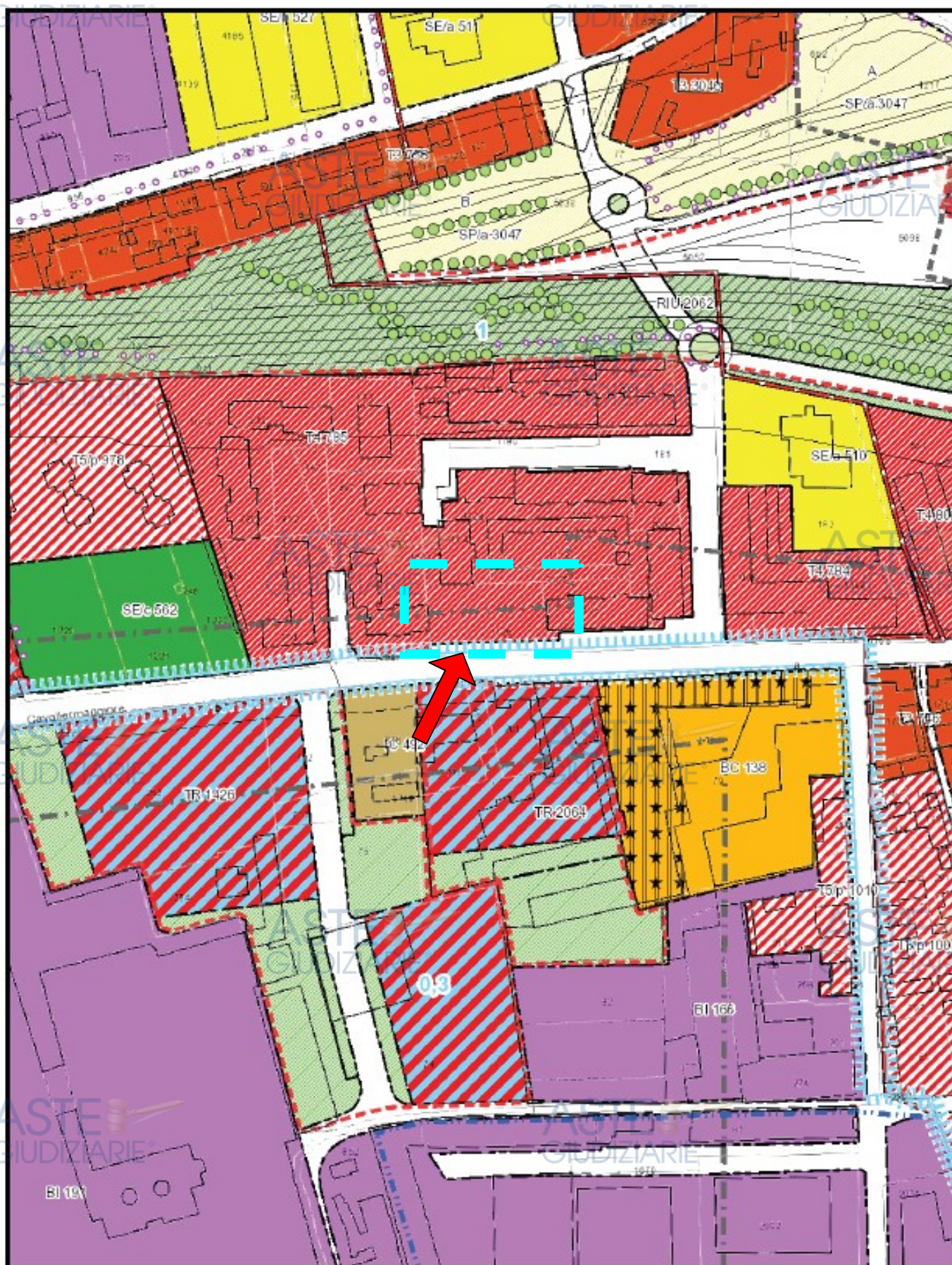
| Foglio | Numero | Descrizione          | Normative | %     |
|--------|--------|----------------------|-----------|-------|
| 48     | 1126   | II-2p - Classe II-2p |           | 100,0 |

#### Variante Parziale 9 - Commercio

| Foglio | Numero | Descrizione          | Normative | %    |
|--------|--------|----------------------|-----------|------|
| 48     | 1126   | A3 - Addensamento A3 |           | 53,7 |

#### Variante Parziale 9 - Zonizzazione acustica

| Foglio | Numero | Descrizione                                              | Normative | %     |
|--------|--------|----------------------------------------------------------|-----------|-------|
| 48     | 1126   | ACUSTICA FERROVIA A - Fascia di pertinenza ferroviaria A |           | 58,3  |
| 48     | 1126   | ACUSTICA FERROVIA B - Fascia di pertinenza ferroviaria B |           | 41,7  |
| 48     | 1126   | ACUSTICA III - Classe acustica III: Aree di tipo misto   |           | 100,0 |



## OTTAVO PUNTO

- **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 DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;

Da ricerche presso gli uffici tecnici comunali di Bra, presso il catasto e dalla lettura degli atti notarili si evince che, la costruzione è stata iniziata il 18/12/1973. Presso gli archivi comunali risulta presente l'abitabilità/agibilità (vedere allegato 8/a pratiche edilizie).

### In comunale sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia n. 2648 del 01-10-1973;
- inizio lavori del 18-12-1973;
- denuncia strutturale Genio Civile di Cuneo rubricata al n°77/76 del 21/01/1976
- collaudo strutturale del 20/06/1977;
- fine lavori del 30-06-1978;
- dichiarazione di abitabilità n. 2648 del 22-08-1978

### **DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE**

Rilevato l'immobile e confrontato con le schede catastali e il progetto depositati sono emerse delle difformità edilizie di seguito elencate:

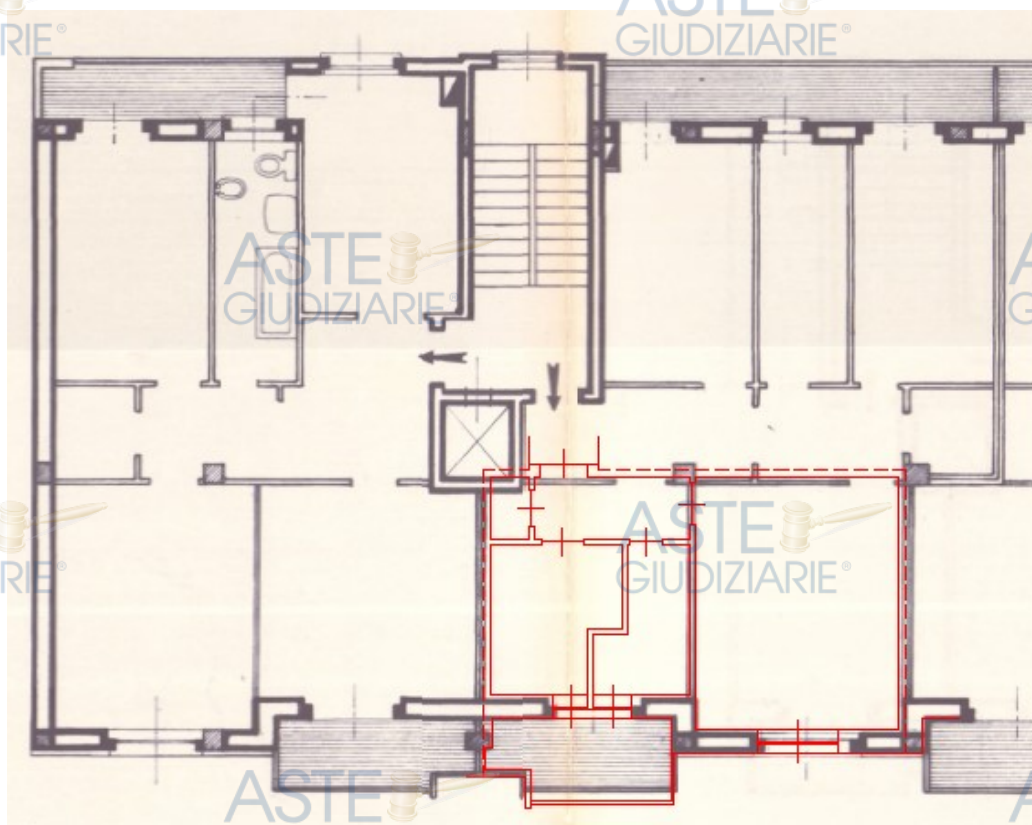
Al piano primo l'appartamento da progetto comunale risulta essere accorpato con l'unità adiacente formando così un unico alloggio, nella realtà risultano realizzate due unità distinte. Le due camere staccate verso Via G. Piumati vengono modificate così da realizzare l'appartamento oggetto di esecuzione, una viene adibita a ingresso, ripostiglio, bagno e cucinino e l'altra adibita a soggiorno/camera da letto (vedere immagine 1). Inoltre le aperture esterne risultano spostate e il balcone risulta leggermente più largo. Riassumendo si ha una diversa distribuzione interna, una divisione di una unità in due, uno spostamento delle aperture esterne e il balcone più largo.

Al piano seminterrato la cantina rispetto a quanto assentito risulta essere ricavata sfruttando una parte di autorimessa (vedere immagine 2).

Il sottotetto nelle tavole presenti in comune non risulta rappresentato graficamente.

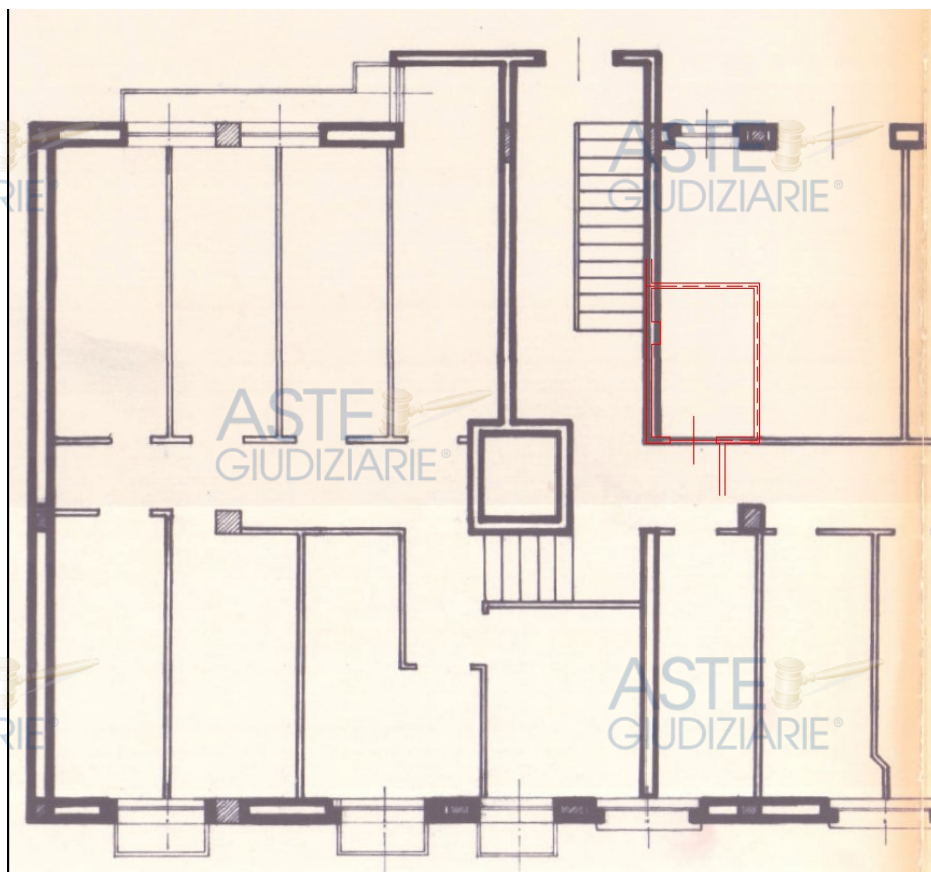
Le parti comuni condominiali non sono state raffrontate con quanto assentito in quanto non autorizzato dall'assemblea condominiale e nemmeno previsto nell'incarico ricevuto.

**PIANO PRIMO RAFFRONTO TRA PROGETTO CONCESSO E REALIZZATO – IMMAGINE 1**



**LINEE ROSSE REALIZZATO**

**PIANO SEMINTERRATO RAFFRONTO TRA PROGETTO CONCESSO E REALIZZATO – IMMAGINE 2**



**LINEE ROSSE REALIZZATO**

## CONCLUSIONE

Da colloquio sommario con il tecnico comunale è emerso che la prima planimetria catastale di impianto del 06/09/1977 e quanto rilevato sul posto coincidono, pertanto potrebbe rientrare nella pratica di "SCIA IN SANATORIA" nei casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo ai sensi dell'art. 34 ter del DPR 380/2001 comma 1,2 e 3, con relativo pagamento dell'oblazione massima di 5164€ oltre a diritti di segreteria, oltre al costo della pratiche edilizie. Totale costo complessivo della sanatoria stimato in **9.500€**.

In riferimento alla cantina, facente sempre parte del sub.37 posta al piano seminterrato e al sottotetto le difformità rientrerebbero sempre nella summenzionata pratica. Risultano anche da dichiarare le tolleranze costruttive, rappresentative o grafiche che rientrerebbero nell'art. 34 bis del DPR 380/2001 e nella legge regionale art. 6-bis della L.R. 19/1999 commi 1, 2 e 3.

**Per la regolarizzazione in sanatoria, qualora la vendita avvenga trascorsi sei mesi dalla data di presentazione della relazione peritale, lo scrivente CTU consiglia, prima di procedere all'acquisto, una puntuale e dettagliata verifica degli atti e oneri previsti per la regolarizzazione dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bra.**

## **NONO PUNTO**

- **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

Lo scrivente CTU, considerata la natura, considerata la tipologia, la consistenza e lo stato di fatto degli immobili in oggetto, ritiene che vi siano le condizioni per trattarne la vendita in un unico lotto.

La perizia è dunque stata strutturata con l'individuazione di un unico lotto.

## **DECIMO PUNTO**

- **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;

Come già indicato nelle descrizioni si precisa che l'immobile è stato pignorato per intero e dunque il caso non si pone.

## **UNDICESIMO PUNTO**

- **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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;

A seguito di accertamenti, dai sopralluoghi effettuati, gli immobili risulta attualmente **NON AFFITTATI**

### **E LIBERI.**

In merito alla verifica dei contratti di locazione, dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di ALBA tramite interrogazione dell'anagrafe tributaria, si è ricevuto conferma a quanto in precedenza detto.

Si allega PEC/mail ricevuta dall'Agenzie delle Entrate (allegato 11/a), inoltre si allegano i Certificati di stato di famiglia e residenza (allegato 1/c).

## **DODICESIMO PUNTO**

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

Gli immobili non ricadono in questa condizione.

## **TREDICESIMO PUNTO**

- 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) censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata non è emersa l'esistenza sui beni pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri. Da colloquio con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di BRA non risultano presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) né a usi civici ad eccezione dei vincoli elencati al punto 7 della presente perizia.

## **QUATTORDICESIMO PUNTO**

- **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;

Lo scrivente CTU in riferimento al immobile oggetto di esecuzione da indagini svolte presso l'amministratrice condominiale pro-tempore sono emerse che le spese di gestione e manutenzione per l'anno

2023/2024 ammontano a 451,92€ annui e quelle per l'anno in corso 2024/2025 ammontano a 576€ annui. Da colloquio con l'amministratore le spese dei precedenti anni e quelle dell'anno in corso risultano **NON PAGATE, PERTANTO LE SPESE RIFERITE AGLI ULTIMI DUE ANNI NON PAGATE AMMONTANO A 1.027,92€ E UN DEBITO COMPLESSIVO VERSO IL CONDOMINIO DI 6.308,82€.**

Risultano in fase di deliberazione delle spese straordinarie inerenti la tinteggiatura della scala e la sostituzione del portoncino di ingresso condominiale.

Per le spese e i bilanci vedere l'apposito allegato (allegato 14/a).

### **QUINDICESIMO PUNTO**

- **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 vizzi 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, non che per le eventuali spese condominiali insolute;

Lo scopo della stima è quello di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

La scrivente utilizzerà, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il procedimento sintetico-comparativo e analitico, che consisterà nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato, di unità collegate, verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

Tali prezzi saranno riferiti ad un preciso parametro di riferimento e cioè al mq. di superficie lorda commerciale convenzionalmente determinata.

Dalla scala formata da prezzi noti di beni analoghi, sarà determinato il valore di mercato delle unità immobiliari in esame, attraverso l'inserimento delle stesse nel gradino della scala di valori che presenta maggiori analogie. Premessa fondamentale per pervenire al valore, è pertanto, quella di possedere questi dati storici; quanto più numerosi ed attendibili sono questi dati, riguardanti sia il valore, sia le caratteristiche del bene, tanto maggiore sarà l'approssimazione con cui si perviene al valore incognito.

L'attendibilità dei dati reperiti è legato a due fattori: alla conoscenza del mercato ed all'affidabilità delle fonti che forniscono tali dati.

Il valore del bene dipenderà quindi dal valore di zona, ove è ubicato l'immobile, e dalle caratteristiche dell'immobile stesso.

I parametri che contribuiscono alla formazione del valore di zona sono: destinazione di piano regolatore, ubicazione della zona, tipologia prevalente, livello di infrastrutture e servizi, fattori socioeconomici della zona, l'età dell'edificio, la tipologia, la posizione della zona, la manutenzione e conservazione dell'edificio, la tecnologia.

La ricerca dei valori di mercato da assumere per il confronto con le unità immobiliari da valutare è indirizzata verso immobili, aventi per quanto possibile caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe con quelle in esame ed inoltre la ricerca è stata indirizzata in aree omogenee, comparabili a quella in oggetto.

Le indagini sono state svolte presso operatori del settore immobiliare dalle quali è emersa, rafforzata, la convinzione che la zona nella quale ricade l'immobile da valutare, per la sua posizione sopra specificata nell'ambito del territorio comunale, può essere appetibile, con una discreta appetibilità che tende di conseguenza a mantenere i valori degli immobili ad un livello medio, anche in un momento di non particolare spigliatezza del mercato immobiliare.

In merito ai criteri di computo delle consistenze vendibili, si precisa che sono quelle usuali del mercato immobiliare locale e prevedono che il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne/perimetrali con altre unità.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 35% sottotetti non abitabili, locali di sgombero, cantine e autorimesse;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 1% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne,

le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

Per la determinazione dei valori degli immobili si è fatto riferimento a letteratura specializzata, di cui si riportano i valori specifici:

### VALORI DI MERCATO RIFERITA ALL'ABITAZIONE

#### Osservatorio Immobiliare Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze

Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CUNEO

Comune: BRA

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|
|                              |                    | Min                   | Max  |
| ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICA | NORMALE            | 800                   | 1200 |

#### Borsino Immobiliare 2024

Provincia: CUNEO

Comune: BRA

| Tipologia                             | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------|------|
|                                       |                    | Min                   | Max  |
| Abitazioni in stabili di fascia media | NORMALE            | 837                   | 1361 |

#### Da indagini di mercato esperite in zona

Anno 2021/2022/2023/2024

Provincia: CUNEO

Comune: BRA

| Tipologia                             | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|
|                                       |                    | Min                   | Max |
| Abitazioni in stabili di fascia media | DA RISTRUTTURARE   | 800                   | 900 |

PER TANTO, DA ESPERIENZA PERSONALE, LO SCRIVENTE, PER DETERMINARE IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO RITIENE PIU' CONSONO UTILIZZARE IL VALORE MASSIMO DEI PREZZI DESUNTI E REPERITI IN

LOCO OVVERO DI 900 €/mq. VA CONSIDERATO CHE IL PREZZO E' RIFERITO A FABBRICATI CON CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DA RISTRUTTURARE IN STATO PESSIMO.

#### SUPERFICIALI COMMERCIALI RAGGUAGLIATE

| LOCALE               | COEFICIENTE CORRETTIVO DI SUPERFICIE | SUPERFICIE LORDA | SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA |
|----------------------|--------------------------------------|------------------|-------------------------------|
| ABITAZIONE           | 100,00%                              | 40.4 MQ          | 40.4 MQ                       |
| BALCONI              | 25,00%                               | 5.4 MQ           | 1.35 MQ                       |
| ACCESSORI ABITAZIONE | 35,00%                               | 32 MQ            | 11.2 MQ                       |
| TOTALE               |                                      |                  | 53 MQ                         |

Dalle considerazioni su esposte, lo scrivente C.T.U., tenuto conto dell'ubicazione del beni, del loro stato di conservazione e della commerciabilità, valutato altresì il prezzo al metro quadrato delle superfici lorde commerciali, comprensivo dell'incidenza del valore del suolo, al netto di aggiunte e detrazioni determinate dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità trattata, tenuto anche in considerazione lo stato di abbandono dell'immobile, si deduce inoltre un 5% per vizi (€ 2.385).

Dal prezzo di stima verranno anche dedotte le spese condominiali ultimi due anni (€ 1.030) e le spese per la pratica di sanatoria, oltre diritti di segreteria e oblazione (9.500€).

#### SCHEMA VALORE DI MERCATO

|                                                           |       |          |           |
|-----------------------------------------------------------|-------|----------|-----------|
| IMMOBILE                                                  | 53 MQ | 900 €/mq | € 47.700  |
| DEPREZZAMENTO VIZI                                        | 5%    | € 47.700 | - € 2.385 |
| A DEDURRE SPESE PRATICA IN SANATORIA, ONERI E QUANT'ALTRO |       |          | - € 9.500 |
| SPESE CONDOMINIALI                                        |       |          | - € 1.030 |
| VALORE FABBRICATO                                         |       |          | € 34.785  |
| VALORE DI MERCATO ARROTONDATO A                           |       |          | € 34.800  |

#### SEDICESIMO PUNTO

- **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.

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano acquistati da persona fisica, pertanto la vendita è soggetta alle sole imposte di registro, pertanto il valore viene calcolato per intero.

## **DICIASSETTESIMO PUNTO**

- **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 della giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009 allegato A n. 5.2 :
    - α) 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;
    - β) 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;
    - χ) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
    - δ) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite a uffici ed assimilabili, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
    - ε) 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);
    - φ) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 n.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.**

Il fabbricato censito a catasto al foglio 48 mappale 1126 subalterno 37 è soggetto alla redazione del certificato energetico, pertanto lo scrivente CTU ha provveduto a redigere il certificato energetico al SIPEE della Regione (allegato 17/a).

**SI PRECISA CHE LA VALIDITA' MASSIMA DELL'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE DI UN EDIFICIO È DI 10 ANNI ED È CONFERMATA SOLO SE SONO STATE RISPETTATE LE PRESCRIZIONI NORMATIVE VIGENTI PER LE OPERAZIONI DI CONTROLLO DI EFFICIENZA ENERGETICA, COMPRESO LE EVENTUALI CONSEGUENZE DI ADEGUAMENTO, DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE ASSERVITI AGLI EDIFICI. NEL CASO DI MANCATO RISPETTO DELLE PREDETTE DISPOSIZIONI L'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA DECADE IL 31 DICEMBRE DELL'ANNO SUCCESSIVO A QUELLO IN CUI È PREVISTA LA PRIMA SCADENZA NON RISPETTATA PER LE PREDETTE OPERAZIONI DI CONTROLLO DI EFFICIENZA ENERGETICA.**

**Agliano Terme lì 24 LUGLIO 2025**

**In Fede il CTU**  
**Geom. Saul Boffa**  
**(FIRMATO DIGITALMENTE)**

**PREMESSA**

**OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

|                                                            |         |
|------------------------------------------------------------|---------|
| 1. AVVISO AL DEBITORE                                      | pag. 3  |
| 2. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART.567 § 2° C.P.C. | pag. 3  |
| 3. DESCRIZIONE IMMOBILE                                    | pag. 4  |
| 4. REGIME PATRIMONIALE                                     | pag. 4  |
| 5. VERIFICA DELLA CONFORMITA'                              | pag. 6  |
| 6. EVENTUALI VARIAZIONI                                    | pag. 11 |
| 7. UTILIZZAZIONE PREVISTA DAL P.R.G.C.                     | pag. 11 |
| 8. CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI           | pag. 12 |
| 9. POSSIBILITA' DI VENDITA IN LOTTI                        | pag. 12 |
| 10. PIGNORAMENTO PRO QUOTA                                 | pag. 15 |
| 11. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE                           | pag. 17 |
| 12. ASSEGNAZIONE AL CONIUGE                                | pag. 17 |
| 13. ESISTENZA DI VINCOLI                                   | pag. 18 |
| 14. SPESE FISSE DI GESTIONE CONDOMINIALE                   | pag. 18 |
| 15. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE                | pag. 18 |
| 16. REGIME FISCALE                                         | pag. 19 |
| 17. REDAZIONE CERTIFICATO ENERGETICO                       | pag. 22 |
|                                                            | pag. 23 |

**ALLEGATI**

|      |                                                           |
|------|-----------------------------------------------------------|
| 1/a  | LETTERA COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI          |
| 1/b  | VERBALI DI SOPRALLUOGO                                    |
| 1/c  | STATO DI FAMIGLIA-RESIDENZA                               |
| 2/a  | ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA                           |
| 2/b  | ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - VISURA CATASTALE AGGIORNATA |
| 2/c  | ATTI NOTARILE E ATTO ULTRAVENTENNALE                      |
| 3/a  | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA                                |
| 7/a  | PRG E NORME TECNICHE                                      |
| 8/a  | VECCHIE PRATICHE EDILIZIE                                 |
| 11/a | RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE                            |
| 14/a | SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE                               |
| 17/a | CERTIFICATO ENERGETICO                                    |