

TRIBUNALE DI ASTI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 53 Reg. Gen. 2025

PROMOSSA DA:

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

– Creditore procedente –

CONTRO:

G.E.: Dott. Giuseppe AMOROSO

Dott.ssa Laura BRIZI

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DI UFFICIO

PRIVA DI DATI SENSIBILI

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

Pag.	5-10
------	------

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

Pag.	11
------	----

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

Pag.	12-14
------	-------

3) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Pag.	15-20
------	-------

4) INDICAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Pag.	21
------	----

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

Pag.	22
------	----

6) ESECUZIONE DI VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

Pag.	23
------	----

7) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Pag.	24
------	----

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

Pag. 25-27

9) VENDITA IN LOTTI

Pag. 28

10) VERIFICA DELLA DIVISIBILITA' DEL BENE PIGNORATO

Pag. 29

11) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI RAPPORTI DI LOCAZIONE

Pag. 30

12) PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Pag. 31

13) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI

Pag. 32

14) SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

Pag. 33

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

Pag. 34-37

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

Pag. 38

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

Pag. 39

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

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

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

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

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

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex. Art. 2650 c.c., dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

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

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

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

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

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

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

8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

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

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

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

11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

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

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

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

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

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

17) **Accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c del Decreto Legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art.1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f. e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R., 4°supplemento al n.31 – 07/08/2009) allegato A n.52;

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

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

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

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

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

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

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

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

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

b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima del **28/04/2026** data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

c) depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;

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

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

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

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

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

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

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

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

Premesso che all'udienza del **11 Novembre 2025** la sottoscritta Dott. Arch. Roberta Comoglio, avente studio professionale nel Comune di Bra (CN), Via Vittorio Emanuele II n. 207, prestava giuramento presso il Tribunale di Asti assumendo così l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) per la Procedura Esecutiva in testata indicata, dopo aver espletato le prime verifiche catastali, dopo aver visionato i documenti contenuti nel fascicolo, e dopo aver preso contatto con i funzionari dell'Istituto Vendite Giudiziarie, i quali a sua volta avevano già preso contatto con il padre del soggetto esecutato, in data 10 Dicembre 2025, si procedeva a dare inizio alle operazioni peritali, alle ore 15,00 presso gli immobili oggetto della presente Procedura, siti nel Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), Via San Giovanni n. 3, il tutto come si evince dal verbale di sopralluogo allegato **(allegato n. 1)**.

In fase di sopralluogo, svoltosi alla presenza del Sig. [REDACTED], locatario degli immobili, il C.T.U. provvedeva ad effettuare il rilievo fotografico dei beni, alla misurazione di tutti i locali, ed alla raccolta dei dati necessari per la successiva elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici.

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

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

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

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

E risultano gravati dalle seguenti formalità:

Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT)

Foglio 10 – Particella 63 – Subalterno 12 – Categoria: A/2 – Classe: 2 – Consistenza. 4,5 vani – Superficie catastale: Mq. 98 – Rendita €. 199,87 – Via San Giovanni n. 3 - Piano S/1 -1

Foglio 10 – Particella 63 – Subalterno 32 – Categoria: C/6 – Classe: 2 – Consistenza: Mq. 23 – Rendita €. 33,05 – Via San Giovanni n. 3 - Piano T

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA':

TRASCRIZIONI A FAVORE:

✓ TRASCRIZIONE del 21/02/2007 – Registro Particolare 1380 – Registro Generale 2241

Pubblico ufficiale: [REDACTED] – Repertorio n. 123712/10713 del 01/02/2007

ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

✓ TRASCRIZIONE del 10/04/2007 – Registro Particolare 2782 – Registro Generale 4495

Pubblico ufficiale: [REDACTED] – Repertorio 350588/16741 del 30/03/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

✓ TRASCRIZIONE del 26/04/2012 – Registro Particolare 2550 – Registro Generale 3358

Pubblico ufficiale: [REDACTED] – Repertorio 51194/30013 del 20/04/2012

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE CONTRO:

✓ ISCRIZIONE del 26/04/2012 – Registro Particolare 405 – Registro Generale 3359

Pubblico ufficiale: [REDACTED] – Repertorio 51195/30014 del 20/04/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

✓ ISCRIZIONE del 09/01/2026 – Registro Particolare 23 – Registro Generale 149

Pubblico ufficiale: [REDACTED] – Repertorio 1776/1026 del 07/01/2026

IPOTECA CONC: AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO
ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

TRASCRIZIONE CONTRO:

✓ TRASCRIZIONE del 04/04/2025 – Registro Particolare 2337 – Registro Generale 2913

Pubblico ufficiale: [REDACTED] – Repertorio 874 del 26/02/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE _ VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

✓ TRASCRIZIONE del 16/04/2025 – Registro Particolare 2682 – Registro Generale 3328

Pubblico ufficiale: [REDACTED] – Repertorio 874 del 26/02/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si rileva atto pubblico notarile di costituzione di vincolo del Notaio [REDACTED] del **18/12/2004** –

Repertorio n. **71818** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale della Pubblicità Immobiliare di **Asti** in

data **31 dicembre 2004** al numero di registro Generale **15437** e numero di Registro Particolare **9042**

a favore di **Comune di Castelnuovo Don Bosco** con sede in **Castelnuovo Don Bosco (AT)** – C.F.

80003210053 per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** degli immobili NCEU Foglio 10 – Particella 63

– graffato con Foglio 10 – Particella 790, NCT Foglio 10 – Particella 63, NCT Foglio 10 – Particella

790 e contro [REDACTED], con sede in **Torino** – C.F. [REDACTED] per i diritti pari a **1/1 di piena**

proprietà degli immobili siti nel **Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT)**

A Edil Gi-s.r.l- con sede in **Torino** – C.F. **05122820011** per i diritti pari a **1/1** di piena proprietà gli immobili NCEU **Foglio 10 – Particella 63** graffato con **Foglio 10 – Particella 790** (soppresso che genera gli immobili di cui alla procedura), NCT – **Foglio 10 – Particella 63**, NCT **Foglio 10 – Particella 790** sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED] del **26 gennaio 1999** Repertorio **36654** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale della Pubblicità Immobiliare di **Asti** in data **11 febbraio 1999** al numero di Registro Generale **1110** e numero di Registro Particolare **833** da [REDACTED] a [REDACTED] con sede in **Roma** – C.F. **00081890592** per i diritti pari a **1/1** di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di **Castelnuovo Don Bosco (AT)**

Il tutto come si evince dall'Elenco delle Formalità – Reperito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 25/02/2026 (**allegato n. 2**) e dalla Certificazione Notarile allegata al fascicolo procedurale (**allegato n. 3**)

Titolo di proprietà (allegato n. 4)

3. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTI DI PIGNORAMENTO

I beni, oggetto della presente relazione di stima redatta a supporto della procedura esecutiva n. 53/2025, come attestato dalle visure catastali del 09/12/2025 (**allegato n. 5**), risultano distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) come di seguito riportato:

Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT)

Foglio 10 – Particella 63 – Subalterno 12 – Categoria: A/2 – Classe: 2 – Consistenza. 4,5 vani – Superficie catastale: Mq. 98 – Rendita €. 199,87 – Via San Giovanni n. 3 - Piano S/1 -1

Foglio 10 – Particella 63 – Subalterno 32 – Categoria: C/6 – Classe: 2 – Consistenza: Mq. 23 – Rendita €. 33,05 – Via San Giovanni n. 3 - Piano T

Intestati a:

Sig. [REDACTED], nata a Chieri (TO) il [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – Proprietà 1/1 –

Soggetto Esecutato

Descrizione dell'immobile:





Proprietà sita nel Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), Via San Giovanni n. 3

Trattasi di unità residenziale posta a piano primo di fabbricato residenziale costituito in Condominio, e denominato Condominio "Freisa"; unità comprensiva di pertinenza – cantina – ubicata a piano seminterrato, ed autorimessa allocata a piano terreno, in cortile condominiale.

Il fabbricato residenziale, sito nel Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), risulta individuato sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale (**allegato n. 6**), come ubicato in "Perimetrazione del Centro Abitato", facente riferimento all'Art. 12 – Comma 1 – numero 5 bis L.R. 56/77 (**allegato n. 7**) in ambito di. P.R.G.C. individuato come "Aree totalmente o parzialmente edificate a destinazione mista – Art. 9 R.M. 13" (**allegato n. 8**), il tutto come si evince dall'allegata Scheda Informazioni urbanistiche reperita dal portale del Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT) (**allegato n. 9**).

L'edificio, che si sviluppa su tre piani fuori terra, di cui il piano terreno adibito ad attività commerciali ed uffici, ed i restanti due piani a residenziale, risulta costituito da n. 5 attività commerciali, n. 1 ufficio, n. 7 unità residenziali con relative pertinenze, n. 7 autorimesse interrate e n. 14 autorimesse allocate in basso fabbricato posto nel cortile.

L'accesso al fabbricato ed al suo vano scala avviene tramite serramento in PVC e vetro, a quattro battenti, di cui due apribili, mentre l'accesso al cortile ove risulta collocata l'autorimessa avviene

tramite cancelletto in ferro per quanto riguarda l'accesso pedonale, e sbarra automatizzata per quanto riguarda l'accesso carraio.

L'edificio si presenta in buon ordine ed in buono stato di conservazione, interamente tinteggiato, con una piccola galleria centrale coperta con tetto a vista con travi in legno, che conduce al vano scala condominiale.

Le scale presentano alzate e pedate in pietra di luserna, pianerottolo in marmo e pareti tinteggiate. Le unità residenziali risultano disposte in n. di 5 per quanto riguarda il piano primo e in n. 2 per quanto riguarda il piano secondo.

L'unità in oggetto risulta posta a piano primo e disposta sulla destra rispetto - all'arrivo- al verso di salita della scala condominiale, e risulta posta ad angolo con affaccio sia su Via San Giovanni, che sul cortile interno.

L'accesso all'unità avviene tramite portoncino in legno blindato dotato di certificazione Dierre.

L'ingresso apre su di un soggiorno con angolo cottura, tali locali risultano totalmente privi di areazione e ventilazione naturale in quanto il soggiorno, in origine di più ampie dimensioni, risulta essere stato tramezzato al fine di ricavare una camera da letto.

Tale camera da letto che si apre sulla sinistra del soggiorno, affaccia su di un ampio terrazzo avente superficie di circa Mq. 14,52.

Dal soggiorno, tramite un piccolo disimpegno, si accede alla zona notte.

Frontalmente all'ingresso del disimpegno è posto il bagno, mentre le due camere da letto risultano poste una di fronte all'altra, e pertanto una alla sinistra ed una alla destra del bagno stesso.

La camera posta sulla sinistra del bagno affaccia sul terrazzo poco sopra descritto, e quindi affaccia su Via San Giovanni.

Il bagno e la terza camera da letto, adibita a camera matrimoniale, di dimensioni pari a circa Mq. 15,30 si aprono su di un lungo balcone che affaccia sul cortile condominiale.

Il bagno, dotato di lavabo, vaso, bidet e box doccia, presenta una pavimentazione in ceramica in colore grigio-azzurro, ed un rivestimento in tono un pochino più chiaro, che raggiunge l'altezza di circa 200 cm.

Ad esclusione del bagno, gli ambienti presentano un'unica tipologia di pavimentazione, in ceramica, di colore rosato, disposta a 45°.

Anche il terrazzo ed il balcone presentano pavimentazione in ceramica in colore rosato, ma in formato più piccolo; il balcone presenta una ringhiera in ferro, il terrazzo un parapetto in muratura.

Le porte interne dei vari ambienti sono in legno tamburato di colore scuro, tipo noce.

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

Il riscaldamento è autonomo e gestito da un termostato posto nel disimpegno, vicino alla porta del bagno, mentre la caldaia risulta collocata in cucina.

Dalla scala condominiale si accede al piano seminterrato ove trovano collocazione le cantine.

La cantina di pertinenza dell'unità infra descritta risulta posta dietro alla sala macchine dell'ascensore condominiale, è a pianta pressoché quadrata, ed ha una superficie di circa 10.5 Mq.

Le pareti della cantina risultano intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in gres come tutto il corridoio condominiale dell'intero piano seminterrato; la porta in lamiera d'acciaio.

L'autorimessa oggetto della presente Procedura è posta nel basso fabbricato collocato all'interno del cortile condominiale dove trovano ubicazione n. 11 autorimesse.

L'autorimessa in oggetto, risulta essere la quarta partendo dall'ingresso, ed ha una superficie pari a circa Mq. 21,00, la pavimentazione è in battuto di cemento, il portone basculante in lamiera con apertura manuale.

Il cortile risulta pavimentato con autobloccanti.

Il fabbricato condominiale risulta dotato di ascensore.

Da una verifica effettuata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico ed Edilizia Privata del Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizi:

✓ Permesso di Costruire n. 22/04 del 14/03/2005, intestato a: Sig. [REDACTED], in qualità di Amministratore della ditta [REDACTED] con sede in Torino – C.F. [REDACTED], avente ad oggetto: "Ristrutturazione di tipo "B" con annessa costruzione di rimesse interrato ai sensi della Legge 122/89 (Legge Tognoli) da realizzarsi sull'immobile sito in Via San Giovanni n. 3, distinto a catasto al Foglio 10 – Particelle 63 – 790. **(allegato n. 10).**

✓ Denuncia di Inizio Attività D.I.A. n. 49/06 del 08/08/2006, intestata a: Sig. [REDACTED], in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della [REDACTED] con sede in Torino – C.F. [REDACTED], avente ad oggetto: "Variante a Permesso di Costruire n. 22/04 del 14/03/2005, nello specifico: cambio di destinazione d'uso da ufficio a negozio dei locali posti a piano terreno". **(allegato n. 11).**

✓ Denuncia di Inizio Attività D.I.A. n. 79/06 del 11/12/2006, intestata a: [REDACTED], in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della [REDACTED] con sede in Torino – C.F. [REDACTED],

avente ad oggetto: “Variante a Permesso di Costruire n. 22/04 del 14/03/2005, nello specifico: opere interne di modifica alla distribuzione dei locali, ed esterne di modifica del pensionamento e del dimensionamento di alcuni serramenti

Inizio Lavori: 30/06/2005

Fine lavori (riferita a tutte le pratiche edilizie): 18/01/2007

Certificato di Agibilità del 22/06/2007

Certificato di Collaudo del 14/10/2006

(allegato n. 12).

La superficie utile calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere così quantificata:

Unità Residenziale	Mq. 74,05
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 21,37
Cantina	Mq. 10,27
TOTALE	Mq. 105,69

La superficie commerciale dell'unità residenziale risulta essere di circa:

Unità Residenziale	Mq. 82,73
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 21,37 x 1/2 = Mq. 10,68
Cantina	Mq. 10,27 x 1/4 = Mq. 5,13
Vano scala	Mq. 30,68 x 1/2 = Mq. 15,34
TOTALE SUP. COMMERCIALE	Mq. 113,88

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

Autorimessa	Mq. 21,36
-------------	-----------

La superficie commerciale dell'autorimessa risulta essere così quantificata:

Autorimessa	Mq. 23,00

4. INDICAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

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

presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), ove il soggetto esecutato, nella persona della Sig.ra [REDACTED], nata a Chieri (TO) il [REDACTED] – C.F. [REDACTED] risulta essere residente in Via Aldo Viglione n. 19, unitamente alla sua famiglia anagrafica, che risulta essere così composta:

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

- [REDACTED], nato a Chieri (TO) il [REDACTED]

- [REDACTED], nato a Chieri (TO) il [REDACTED]

Il tutto come si evince dal Certificato di Residenza e Stato di Famiglia (**allegato n. 13**) rilasciato dal Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT) in data 12/01/2026

Presso il Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT) il C.T.U. ha reperito l'estratto del Certificato di Matrimonio (**allegato n. 14**) dal quale sono state acquisite le seguenti informazioni sullo Stato di Famiglia:

[REDACTED], nato a Moncalieri (TO) il [REDACTED], residente in Castelnuovo don Bosco (AT)

e [REDACTED], nata a Chieri (TO) il [REDACTED], residente in Castelnuovo Don Bosco (AT)

Risultano aver contratto matrimonio il 26/05/2013 nel Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT)
Atto 4 p.I – Anno 2013

Annotazioni marginali:

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

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

Il C.T.U., previo sopralluogo in loco e presso gli Uffici competenti (Agenzia del Territorio di Asti, Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Asti, Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castelnuovo Don Bosco), può attestare che la descrizione del bene contenuta nel pignoramento risulta in tutto conforme allo stato dei luoghi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6. ESECUZIONE DI VARIAZIONE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

I certificati catastali risultano correttamente intestati ai soggetti eseguiti, e l'aggiornamento catastale sulla base delle difformità rilevate in fase di redazione di relazione di perizia tecnica, relativo agli immobili descritti, è stato aggiornato con Denuncia di Variazione catastale del 25/03/2026 (**allegato n. 15**) relativa all'immobile sito nel Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT) e così, **in seguito a variazione**, distinto a catasto:

Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT)

Foglio 10 – Particella 63 – Subalterno 37 – Categoria: A/2 – Classe: 2 – Consistenza. 6,0 vani – Superficie catastale: Mq. 90 – Rendita €. 266,49 – Via San Giovanni n. 3 - Piano 1

Foglio 10 – Particella 63 – Subalterno 38 – Categoria: C/2 – Classe: 1 – Consistenza. 10 Mq. – Superficie catastale: Mq. 13 – Rendita €. 12,91 – Via San Giovanni n. 3 - Piano S -1

Foglio 10 – Particella 63 – Subalterno 32 – Categoria: C/6 – Classe: 2 – Consistenza: Mq. 23 – Rendita €. 33,05 – Via San Giovanni n. 3 - Piano T

Intestati a:

Sig. [REDACTED], nata a Chieri (TO) il [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – Proprietà 1/1 –

Soggetto Esecutato

7. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT)

Foglio 10 – Particella 63 – Subalterno 37 – Categoria: A/2 – Classe: 2 – Consistenza: 6,0 vani –

Superficie catastale: Mq. 90 – Rendita €. 266,49 – Via San Giovanni n. 3 - Piano 1

Foglio 10 – Particella 63 – Subalterno 38 – Categoria: C/2 – Classe: 1 – Consistenza: 10 Mq. –

Superficie catastale: Mq. 13 – Rendita €. 12,91 – Via San Giovanni n. 3 - Piano S -1

Foglio 10 – Particella 63 – Subalterno 32 – Categoria: C/6 – Classe: 2 – Consistenza: Mq. 23 – Rendita

€. 33,05 – Via San Giovanni n. 3 - Piano T

Gli immobili sopra indicati, siti nel Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT) – Via San Giovanni n. 3, risultano individuati sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale (**allegato n. 6**) come ubicati in “Perimetrazione del Centro Abitato”, facente riferimento all’Art. 12 – comma 2 – numero 5 bis L.R. 56/77 (**allegato n. 7**), in ambito di P.R.G.C. individuato come “Aree totalmente o parzialmente edificate a destinazione mista” – Art. 9 R.M. 13 (**allegato n. 8**), il tutto come si evince dall’allegata Scheda Informazioni Urbanistiche reperita dal portale del Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT) (**allegato n. 9**).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

In seguito a regolare presentazione di richiesta di accesso a documenti amministrativi protocollata all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT) in data 25/02/2026 (**allegato n. 16**), è stato possibile acquisire le seguenti informazioni relative alle autorizzazioni che hanno determinato la realizzazione dei manufatti edilizi oggetto della presente relazione:

✓ Permesso di Costruire n. 22/04 del 14/03/2005, intestato a: Sig. [REDACTED], in qualità di Amministratore della ditta [REDACTED] con sede in Torino – C.F. [REDACTED], avente ad oggetto: "Ristrutturazione di tipo "B" con annessa costruzione di rimesse interrato ai sensi della Legge 122/89 (Legge Tognoli) da realizzarsi sull'immobile sito in Via San. Giovanni n. 3, distinto a catasto al Foglio 10 – Particelle 63 – 790. (**allegato n. 10**).

Denuncia di Inizio Attività D.I.A. n. 49/06 del 08/08/2006, intestata a: Sig. [REDACTED], in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della [REDACTED] con sede in Torino – C.F. [REDACTED], avente ad oggetto: "Variante a Permesso di Costruire n. 22/04 del 14/03/2005, nello specifico. Cambio di destinazione d'uso da ufficio a negozio dei locali posti a piano terreno.

(**allegato n. 11**).

✓ Denuncia di Inizio Attività D.I.A. n. 79/06 del 11/12/2006, intestata a: [REDACTED], in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della [REDACTED] con sede in Torino – C.F. [REDACTED], avente ad oggetto: "Variante a Permesso di Costruire n. 22/04 del 14/03/2005, nello specifico: opere interne di modifica alla distribuzione dei locali, ed esterne di modifica del pensionamento e del dimensionamento di alcuni serramenti

Inizio Lavori: 30/06/2005

Fine lavori (riferita a tutte le pratiche edilizie): 18/01/2007

Certificato di Agibilità del 22/06/2007

Certificato di Collaudo del 14/10/2006

(**allegato n. 12**).

Stante quanto sopra elencato, occorre evidenziare che sussistono alcune difformità che di seguito andremo ad elencare:

- Leggera variazione della dimensione degli ambienti, rientrando nelle tolleranze del 2%
- Diversa distribuzione degli spazi interni ed in particolare divisione dell'ambiente indicato sulle planimetrie allegate al P.D.C. 22/04 come "tinello" in due distinti ambienti
- Per quanto riguarda l'autorimessa e cantina, si segnala una leggera variazione della dimensione, rientrando nelle tolleranze del 2%

A fronte di quanto evidenziato, si rende necessario provvedere alla redazione e presentazione di una pratica edilizia in sanatoria – S.C.I.A. in Sanatoria che contempli i seguenti elementi:

- 1- Demolizione del tramezzo realizzato nel tinello (che ha determinato la realizzazione della camera da letto) in quanto l'attuale cucina risulta priva di areazione e ventilazione, per cui non rispetta i requisiti di abitabilità, in sostanza occorre ritornare alla condizione di origine – stato licenziato;
- 2- Corretta rappresentazione grafica di tutti gli ambienti che compongono l'unità residenziale, della cantina e dell'autorimessa.

Quantificazione indicativa del costo delle pratiche edilizie di cui sopra:

S.C.I.A. in sanatoria.

- 1- Diritti di segreteria – Comune di Castelnuovo Don Bosco = **€. 88,00**
- 2- Sanzione pecuniaria = **€. 1.032,00**
- 3- Parcella professionale per la redazione e presentazione di pratica edilizia avente ad oggetto il rilievo e la restituzione grafica dello stato autorizzato, dello stato di fatto, e comparazione delle due situazioni, redazione documentazione fotografica, relazione tecnico-descrittiva, ed ogni altro documento necessario = **€. 1.500,00+ IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**
- 4- Demolizione del muro realizzato nel tinello, e conferimento in discarica delle macerie = **€. 800,00**

Totale Generale pratica S.C.I.A. = €. 2.620,00 + Iva (22%) + Contributo Inarcassa (4%) (diconsi euro due-mila-seicento-venti/00))

Totale Generale costo pratica edilizia in sanatoria + demolizione muro = €. 3.420,00 (diconsi euro tre-mila-quattrocento-venti/00) + IVA (22%) + quota parte Contributo Inarcassa (4%)

Si precisa che le verifiche urbanistiche sono state condotte esclusivamente sugli immobili oggetto della presente procedura, e pertanto non sono state effettuate verifiche sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

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

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

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

In merito alla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti, il C.T.U. può affermare che i beni eseguiti non risultano frazionabili, e pertanto occorrerà procedere alla vendita in un unico lotto.

LOTTO UNICO:

Unità residenziale posta a piano primo – in fabbricato condominiale – con relativa pertinenza, cantina, posta a piano seminterrato, ed autorimessa ubicata a piano terreno in cortile condominiale

Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT)

Foglio 10 – Particella 63 – Subalterno 37 – Categoria: A/2 – Classe: 2 – Consistenza. 6,0 vani – Superficie catastale: Mq. 90 – Rendita €. 266,49 – Via San Giovanni n. 3 - Piano 1

Foglio 10 – Particella 63 – Subalterno 38 – Categoria: C/2 – Classe: 1 – Consistenza. 10 Mq. – Superficie catastale: Mq. 13 – Rendita €. 12,91 – Via San Giovanni n. 3 - Piano S -1

Foglio 10 – Particella 63 – Subalterno 32 – Categoria: C/6 – Classe: 2 – Consistenza: Mq. 23 – Rendita €. 33,05 – Via San Giovanni n. 3 - Piano T

Intestati a:

Sig. [REDACTED], nata a Chieri (TO) il [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – Proprietà 1/1 –

Soggetto Esecutato

VALORE IMMOBILE = €. 88.599,00 (diconsi euro ottant'otto-mila-cinquecento-novanta-nove/00)

VALORE LOTTO = €. 66.000,00 (diconsi euro sessanta-sei-mila/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà della Sig. [REDACTED], nata a Chieri (TO) il [REDACTED] – C.F. [REDACTED]

[REDACTED] – Proprietà 1/1 – **Soggetto Esecutato**

= €. 66.000,00 (diconsi euro settanta-sei-mila/00) - tenuto conto delle decurtazioni illustrate al successivo PUNTO 15

10. VERIFICA DELLA DIVISIBILTA' DEL BENE PIGNORATO

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

LOTTO UNICO:

Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT)

Foglio 10 – Particella 63 – Subalterno 37 – Categoria: A/2 – Classe: 2 – Consistenza. 6,0 vani – Superficie catastale: Mq. 90 – Rendita €. 266,49 – Via San Giovanni n. 3 - Piano 1

Foglio 10 – Particella 63 – Subalterno 38 – Categoria: C/2 – Classe: 1 – Consistenza. 10 Mq. – Superficie catastale: Mq. 13 – Rendita €. 12,91 – Via San Giovanni n. 3 - Piano S -1

Foglio 10 – Particella 63 – Subalterno 32 – Categoria: C/6 – Classe: 2 – Consistenza: Mq. 23 – Rendita €. 33,05 – Via San Giovanni n. 3 - Piano T

Intestati a:

Sig. [REDACTED], nata a Chieri (TO) il [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – Proprietà 1/1 –

Soggetto Esecutato

Non risultano divisibili, e pertanto costituiscono un unico lotto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

11. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI RAPPORTI DI LOCAZIONE

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

LOTTO UNICO:

Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT)

Foglio 10 – Particella 63 – Subalterno 37 – Categoria: A/2 – Classe: 2 – Consistenza. 6,0 vani – Superficie catastale: Mq. 90 – Rendita €. 266,49 – Via San Giovanni n. 3 - Piano 1

Foglio 10 – Particella 63 – Subalterno 38 – Categoria: C/2 – Classe: 1 – Consistenza. 10 Mq. – Superficie catastale: Mq. 13 – Rendita €. 12,91 – Via San Giovanni n. 3 - Piano S -1

Foglio 10 – Particella 63 – Subalterno 32 – Categoria: C/6 – Classe: 2 – Consistenza: Mq. 23 – Rendita €. 33,05 – Via San Giovanni n. 3 - Piano T

Intestati a:

Sig. [REDACTED], nata a Chieri (TO) il [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – Proprietà 1/1 –

Soggetto Esecutato

Per quanto riguarda i suddetti immobili, risulta in essere un contratto di locazione registrato al n. 2080 – serie 3T in data 18/04/2024, presso l'Ufficio Territoriale di Moncalieri, come attestato in data 05/02/2026 (**allegato n. 17**)

Tale contratto, stipulato in Castelnuovo Don Bosco (AT), in data 15/03/2024, tra la Sig.ra [REDACTED] ed il Sig. [REDACTED], ha per oggetto la sola unità residenziale – Subalterno 12.

La locazione ha durata 4 anni con decorrenza dal 15/03/2024 al 14/03/2028 e si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri 4 anni.

Il canone annuo pattuito risulta essere pari a €. #4.800,00# (diconsi euro quattro-mila-ottocento/00), da versarsi rispettivamente in 12 canoni mensili di €. #400,00# (diconsi euro quattrocento/00) da versarsi entro i primi cinque giorni di ogni mese.

Il deposito cauzionale risulta essere pari a due mensilità, ovvero ad €. #800,00# (diconsi euro ottocento/00). Il tutto come si evince da copia del contratto di locazione allegato (**allegato n. 18**)

12. PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

13. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI

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

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

Si rileva atto pubblico notarile di costituzione di vincolo del Notaio [REDACTED] del **18/12/2004** – Repertorio n. **71818** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale della Pubblicità Immobiliare di **Asti** in data **31 dicembre 2004** al numero di registro Generale **15437** e numero di Registro Particolare **9042** a favore di **Comune di Castelnuovo Don Bosco** con sede in **Castelnuovo Don Bosco (AT)** – C.F. **80003210053** per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** degli immobili NCEU Foglio 10 – Particella 63 – graffato con Foglio 10 – Particella 790, NCT Foglio 10 – Particella 63, NCT Foglio 10 – Particella 790 e contro [REDACTED] con sede in **Torino** – C.F. [REDACTED] per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** degli immobili siti nel **Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT)**

14. SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

I beni della presente Procedura Esecutiva risultano gravati dalle sottoelencate spese fisse di gestione che sono emerse in seguito ad una verifica tributaria effettuata presso l'Ufficio Tributi del Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), inerente l'IMU – Imposta Municipale Unica – dovuta per il possesso.

Contribuente: Sig. [REDACTED] – C.F. [REDACTED]

Posizione IMU:

Anno 2020 = €. 1.093,65 al 21.01.2026 insoluto

Anno 2021 = €. 561,72 al 21.01.2026 insoluto

Anno 2022 = €. 1.171,32 al 21.01.2026 insoluto

Anno 2023 = €. 1.073,41 al 21.01.2026 insoluto

Anno 2024 = €. 668,00 al 21.01.2026 insoluto

Anno 2025 = €. 668,00 al 21.01.2026 insoluto

Posizione debitoria che ammonta ad €. **5.236,10** (diconsi euro cinquemila-duecento-trentasei/10) come si evince dallo schema inviato in data 21.01.206 dalla Sogeri – Società Gestione Riscossione Tributi (**allegato n. 19**)

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

a chiusura della gestione 2025 la Sig.ra ZARBO Marta risulta debitrice, nei confronti del Condominio "Freisa" per un importo pari ad €. **#2.459,38#** (diconsi euro duemila-quattrocento-cinquanta-nove/38).

Segnaliamo inoltre che il preventivo per la gestione dell'anno 2026 ammonta ad €. **#752,00#** (diconsi euro settecento-cinquanta-due/00) da versarsi in due rate di pari importo con scadenza al 05/03/2026 ed al 01/06/2026.

Il tutto come si evince dal prospetto redatto dal Geom. Bertagna (**allegato n. 20**) e trasmesso al C.T.U. con mail del 25/02/2023

Totale posizione debitoria nei confronti del Condominio "Freisa" = €. #2.459,38# (diconsi euro duemila-quattrocento-cinquanta-nove/38).

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

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

LOTTO UNICO:

Proprietà sita nel Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), Via San Giovanni n. 3

Trattasi di unità residenziale posta a piano primo di fabbricato residenziale costituito in Condominio, e denominato Condominio "Freisa"; unità comprensiva di pertinenza – cantina – ubicata a piano seminterrato, ed autorimessa allocata a piano terreno, in cortile condominiale.

Il fabbricato residenziale, sito nel Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), risulta individuato sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale (**allegato n. 6**), come ubicato in "Perimetrazione del Centro Abitato", facente riferimento all'Art. 12 – Comma 1 – numero 5 bis L.R. 56/77 (**allegato n. 7**) in ambito di. P.R.G.C. individuato come "Aree totalmente o parzialmente edificate a destinazione mista" – Art. 9 R.M. 13 (**allegato n. 8**), il tutto come si evince dall'allegata Scheda Informazioni Urbanistiche reperita dal GeoPortale del Castelnuovo Don Bosco (AT) (**allegato n. 9**).

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 – Semestre 1

Provincia: ASTI

Comune: CASTELNUOVO DON BOSCO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B 1 – Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili – **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/Mq.		Sup. L/N	Valori locazione €/Mq. X mese		Sup.L/N
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	540	810	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	550	L	1,7	2	L
Box	NORMALE	510	760	L	2,2	3	L
Ville e Villini	NORMALE	630	930	L	2,8	4,1	L

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

(allegato n. 21)

LOTTO UNICO

Foglio 10 – Particella 63 – Subalterno 37 – Categoria: A/2 – Classe: 2 – Consistenza. 6,0 vani –

Superficie catastale: Mq. 90 – Rendita €. 266,49 – Via San Giovanni n. 3 - Piano 1

Foglio 10 – Particella 63 – Subalterno 38 – Categoria: C/2 – Classe: 1 – Consistenza. 10 Mq. –

Superficie catastale: Mq. 13 – Rendita €. 12,91 – Via San Giovanni n. 3 - Piano S -1

Foglio 10 – Particella 63 – Subalterno 32 – Categoria: C/6 – Classe: 2 – Consistenza: Mq. 23 – Rendita

€. 33,05 – Via San Giovanni n. 3 - Piano T

Unità residenziale – comprensiva di pertinenza (cantina)		Mq. 113,88	
Autorimessa		Mq. 23,00	
Tipologia	Sup. commerciale	€/Mq.	Totale
Unità residenziale – comprensiva di pertinenza (cantina)	Mq. 113,88	€. 675,00	€. 76.869,00
Autorimessa	Mq. 23,00	€. 510,00	€. 11.730,00
TOTALE GENERALE		€. 88.599,00	

Occorre ulteriormente specificare che dalla sommatoria del valore dell'unità residenziale è necessario dedurre l'ammontare relativo alla redazione di pratica edilizia in sanatoria, necessaria al fine di regolarizzare tutte le difformità edilizie evidenziate, il cui importo risulta essere stimato in circa. **€. 3.420,00 (diconsi euro tre-mila-quattrocento-venti/00) + IVA (22%) + quota parte Contributo Inarcassa (4%)** come indicato al precedente punto 8, e ulteriormente detrarre l'importo di **€. 2.459,38 (diconsi euro due-mila-quattrocento-cinquantanove/38)** quale posizione debitoria riguardante le spese fisse di gestione e manutenzione come indicato al precedente punto 14.

TOTALE GENERALE	€. 88.599,00
QUOTA IN DEDUZIONE come indicata al precedente PUNTO 8	€. 3.420,00
QUOTA IN DEDUZIONE come indicata al precedente PUNTO 14	€. 2.459,38
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA	€. 82.719,62
DEDUZIONE del 10% per canone di locazione in essere, come indicato al precedente punto 11	- €. 8.271,96
Deduzione del 10 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	- €. 8.271,96

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA	€. 66.175,70
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA ARROTONDATO = €. 66.000,00 (diconsi euro settanta-sei-mila/00)	

Di cui:

1/1 quota di proprietà della Sig. [REDACTED], nata a Chieri (TO) il [REDACTED] – C.F. [REDACTED]
[REDACTED] – Proprietà 1/1 – Soggetto Esecutato
= €. 66.000,00 (diconsi euro settanta-sei-mila/00) - tenuto conto delle decurtazioni illustrate ai precedenti punti 8 -11 - 14

16. VERIFICA DEL REGIME FISCALE DEL BENE PIGNORATO

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT)

LOTTO UNICO

Foglio 10 – Particella 63 – Subalterno 37 – Categoria: A/2 – Classe: 2 – Consistenza. 6,0 vani –

Superficie catastale: Mq. 90 – Rendita €. 266,49 – Via San Giovanni n. 3 - Piano 1

Attestato di prestazione energetica degli Edifici –

Codice Identificativo 2026 – 104547 – 0003

Valido fino al 31/12/2027

(allegato n. 22)

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

Bra, 10 Aprile 2026

Lo scrivente C.T.U.

Dott. Arch. Roberta Comoglio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Copia del verbale di sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione.
2. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti – Elenco delle Formalità alla data del 25/02/2026
3. Copia della Certificazione Notarile allegata al fascicolo di Procedura.
4. Copia del titolo di proprietà
5. Copia delle visure catastali alla data di inizio delle operazioni peritali – 09/12/2025
6. Copia dell'estratto della cartografia del Piano regolatore Generale Comunale vigente nel Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT)
7. Copia dell'Art. 12 – Comma 1 – numero 5 bis L.R. 56/77
8. Copia dell'Art. 9 R.M. 13
9. Copia della "Scheda Informazioni Urbanistiche" scaricata dal Geo Portale del Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT)
10. Copia del Permesso di Costruire n. 22/04 del 14/03/2005
11. Copia della Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 49/06 del 08/08/2006
12. Copia della Denuncia di Inizio Attività n. 79/06 del 11/12/2006
13. Copia del Certificato di Residenza e Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT) in data 12/01/2026
14. Copia dell'Estratto del Certificato di Matrimonio rilasciato dal Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT)
15. Copia della Denuncia di Variazione Catastale del 25/03/2026
16. Copia della richiesta di accesso a documenti amministrativi del 25/02/2026
17. Copia dell'Attestazione dell'Ufficio Territoriale di Moncalieri, relativo all'esistenza di contratti di locazione, rilasciata in data 05/02/2026

18. Copia del Contratto di locazione in essere

19. Copia dell'Attestazione IMU rilasciata dalla Sogeri in data 21/01/2026

20. Copia del prospetto delle spese condominiali

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

22. Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici

23. Relazione fotografica degli immobili

24. Relazione fotografica degli immobili – priva dati sensibili.

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

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

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

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

Bra, 10 Aprile 2026

Lo scrivente C.T.U.

Dott. Arch. Roberta Comoglio

