

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 58/2023

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

Procuratore: Avv. [REDACTED] [REDACTED]

CONTRO (esecutato):

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] residente a [REDACTED] ([REDACTED]) in Via [REDACTED] n. [REDACTED]
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] residente a [REDACTED] ([REDACTED]) in Via [REDACTED] n. [REDACTED]
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] residente a [REDACTED] ([REDACTED]) in Via [REDACTED] n. [REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

sul valore di:

FABBRICATO CIVILE e TERRENI AGRICOLI SITI NEL COMUNE DI

CASTELNUOVO DON BOSTO (AT) FRAZ. NEVISSANO

1. PREMESSA

Il sottoscritto **geom. Mauro SCIARPA**, libero professionista e Consulente Tecnico d'Ufficio accreditato presso il Tribunale di Asti (ex Alba), nato a Carmagnola (TO) il 02/06/1985, con studio in Carmagnola (TO) Via Naviglio n. 8, iscritto regolarmente all'Albo dei Geometri di Torino e provincia al numero 8969 nell'anno 2008, P.IVA 09745750019, tel. 333/21.00.770 email maurosciarp@yaho.it - p.e.c. mauro.sciarpa@geopec.it, in data 02/07/2024 è stato nominato Perito Estimatore nella procedura in epigrafe.

Espletate le formalità di rito e nel contempo assunti i documenti afferenti il presente procedimento esecutivo, depositati presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti, è risultato che gli esecutati [REDACTED] C.F. [REDACTED], [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] C.F. [REDACTED] sono proprietari degli immobili siti in Località Nevissano nel Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT).

2. ELENCO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto perito inviava le raccomandata con ricevuta di ritorno, con la quale si comunicava ai debitori la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali, invitando gli esecutati a consentire la visita degli immobili pignorati, ubicati nel Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT) in data 10/10/2024 alle ore 9.30.

Al fine di accertare le eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, il sottoscritto C.T.U. mediante il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate, Sister, effettuava le opportune Visure.

Successivamente il sottoscritto C.T.U.:

- effettuava tutte le indagini di visura Catastali presso il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate, Sister, per la verifica del certificato predisposto dalla parte procedente già depositato agli atti, richiedendo visure catastali storiche ed estratti cartografici;

- effettuava accesso presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Asti, per la ricostruzione della storicità della trascrizioni;
- a seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'archivio dell'ufficio tecnico, veniva ricevuto dal tecnico preposto per la verifica della documentazione presente agli atti;

Eseguiti gli opportuni rilievi ed espletate le procedure tecniche amministrative, il sottoscritto C.T.U. si poneva in condizioni di rispondere ai quesiti dell'Illustrissimo Sig. Giudice.

3. RISPOSTE AI QUESITI

In riferimento all'elenco dei quesiti riportati nell'incarico, si riporta quanto segue:

3.1) *provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo di 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, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) con decreto del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Asti, ai sensi degli artt. 61 e seguenti del Codice di Procedura Civile, ha provveduto, nel rispetto dell'incarico conferito e delle prescrizioni normative di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c., a notificare agli esecutati, mediante comunicazione scritta inviata a mezzo raccomandata A.R., l'avviso di inizio delle operazioni peritali.

Tale comunicazione, come previsto dall'art. 90 disp. att. c.p.c., conteneva l'indicazione del giorno, ora e luogo di inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 10 ottobre 2024 alle ore 9:30, presso i fabbricati oggetto di stima, siti in Frazione Nevissano, Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT).

In data 10/10/2024, come da avviso, il sottoscritto ha quindi effettuato il sopralluogo sugli immobili sottoposti a pignoramento, ai fini della redazione della relazione estimativa ai sensi dell'art. 568 c.p.c., con inizio alle ore 9:30, alla presenza: degli esecutati, del custode giudiziario nominato (Istituto Vendite Giudiziarie), e del sottoscritto CTU.

Dell'avvenuto sopralluogo è stato redatto apposito verbale, sottoscritto dai presenti, ai sensi dell'art. 62 c.p.c..

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

3.2) verifichi, prima di ogni 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 terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

ASTE
GIUDIZIARIE

Lo scrivente ha provveduto, prima di ogni altra attività, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., e può riferire che, in merito ai certificati ipotecari e catastali storici ventennali reperiti nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare di cui in oggetto, ha verificato la completezza e la correttezza di quanto essi riportano.

ASTE
GIUDIZIARIE

La storia ventennale risulta completa alla data del Certificato Ipotecario Speciale depositato in data 22/03/2023, il quale viene allegato alla presente Perizia, più precisamente, e viene integrato con la seguente documentazione aggiornata:

- Certificati Catastali: Visure Storiche dell'Immobile;

- Certificati Ipotecari: Trascrizione dell'atto di pignoramento ed elenco Ispezioni Ipotecarie;

- Planimetrie ed Estratti: n. 1 Estratto di Mappa al C.T. scala 1:2000.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

a) Formalità pregiudizievoli da cancellare con decreto di trasferimento

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione rilasciata dagli uffici dell'Agenzia dell'Entrate, Conservatoria dei registri Immobiliari di Asti (AT), sugli immobili oggetto di stima gravavano le seguenti formalità pregiudizievoli, **aggiornate e verificate in data 06/10/2025**, che fanno parte integrante della presente relazione di stima.

1) TRASCRIZIONE CONTRO

- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento** immobili siti nel Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT) Reg. Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] del [REDACTED], emesso dall'Ufficiale Giudiziario rep. n. [REDACTED] del [REDACTED], a favore della [REDACTED] con sede ad [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. n. [REDACTED] e contro [REDACTED] C.F. [REDACTED], [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] C.F. [REDACTED];

2) ISCRIZIONE CONTRO

- **Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo** immobili siti in Castelnuovo Don Bosco (AT) Reg. Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] del [REDACTED], con atto di mutuo Rog. Not. [REDACTED] [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] a favore della [REDACTED] con sede ad [REDACTED] C.F. n. [REDACTED] e contro [REDACTED] C.F. [REDACTED], [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] C.F. [REDACTED] capitale di € [REDACTED] e Totale € [REDACTED]

b) Mappe censuarie

Tra gli allegati dell'elaborato peritale vi è l'Estratto di Mappa Catastale aggiornato, con individuata la particella oggetto di pignoramento; inoltre è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno oggetto di esecuzione immobiliare con indicate le loro destinazioni e vincoli imposti dal P.R.G.C. Vigente.

c) Titolo di provenienza - serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.

Al 31/03/2023, data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento, gli immobili risultano essere di proprietà degli Esecutati in forza del seguente titolo:

Atto di compravendita – Cessione di diritti a titolo oneroso immobili siti in Castelnuovo Don Bosco e terreno agricolo in Albugnano (AT) Reg. Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] del [REDACTED], con atto di compravendita Rog. Not. [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED], a favore [REDACTED] C.F. [REDACTED], [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro ZUCCA Angela C.F. [REDACTED] ZCCNGL28E69C232D, ZUCCA Carlo C.F. ZCCCRL60T02L219T e ZUCCA Rosanna Maria C.F. ZCCRNN49H65L219Q;

PRECEDENTI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Nel ventennio preso in esame dalla data in cui è stato trascritto l'atto di pignoramento e successiva integrazione redatta dalla parte procedente, gli immobili risultano pervenuti mediante i seguenti atti:

a) gli immobili sopradescritti risultavano catastalmente di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 2/6, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 2/6 [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/6 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/6, in forza di provenienze ultraventennali, **atto di cessione e divisione del** [REDACTED] rep. [REDACTED] Not. [REDACTED] di Torino, trascritto in data [REDACTED] al n. [REDACTED];

b) in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
C.F. [REDACTED] **deceduto il** [REDACTED], Denunciata di Successione del [REDACTED]
[REDACTED] rep. [REDACTED] Ufficio del Registro di [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] al n. [REDACTED],
nonché accettazione tacita di eredità in forza di atto del [REDACTED] rep. [REDACTED] Not.
[REDACTED], trascritta in data [REDACTED] al n. [REDACTED], a favore di [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota
di 2/12, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
per la quota di 1/12 e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
per la quota di 1/12, che accettano in eredità la proprietà dei seguenti beni: [REDACTED]
([REDACTED]) C.F. Foglio [REDACTED] map. [REDACTED], C.T. Foglio [REDACTED] mapp. [REDACTED] e Comune di
Albugnano (AT) C.T. Foglio [REDACTED] map. [REDACTED];

CRONISTORIA CATASTALE

Il sottoscritto C.T.U., a seguito di un indagine più approfondita ed effettuata una ricostruzione della cronistoria catastale, ha riscontrato le seguenti variazioni catastali:

C.F. e C.T. Foglio di mappa 1 particella 348

- a) La particella in oggetto, secondo l'impianto meccanografico, risultava censita al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), originariamente al Foglio n. 1, particella 348, con qualità **"Fabbricato Rurale"** e superficie pari a **1.110 mq.**
- b) Successivamente, con denuncia di accatastamento presentata in data **20/11/2001**, prot. n. **188118**, il fabbricato è stato iscritto al Catasto Fabbricati, generando rendita autonoma. Ai sensi della normativa catastale vigente, la particella del Catasto Terreni su cui insisteva il fabbricato ha assunto la natura di **Ente Urbano.**

A seguito dell'esame della documentazione acquisita e delle approfondite ricerche condotte mediante ispezioni ipotecarie e verifica degli atti di provenienza, si conferma che gli immobili oggetto del pignoramento risultano correttamente identificati, **con riferimento all'attualità delle trascrizioni, alla titolarità dei diritti reali e alla coerenza con i dati catastali** ex art. 567 c.p.c.

Tuttavia, come già evidenziato nella relazione notarile depositata dal delegato del creditore procedente in data **22 aprile 2023**, si rileva la presenza di una **anomala discrasia tra atto ipotecario e identificazione catastale**. In particolare:

- Nell'**atto di costituzione di ipoteca volontaria** redatto dal Notaio [REDACTED], rep. n. [REDACTED] del [REDACTED], risulta indicato come oggetto di garanzia **un terreno sito nel Comune di Albugnano, censito al Foglio 7, particella 146**.
- Tuttavia, nella **trascrizione dell'atto ipotecario presso la Conservatoria**, gli stessi dati catastali risultano riferiti erroneamente al **Comune di Castelnuovo Don Bosco**, con la conseguenza che l'ipoteca appare trascritta su un immobile intestato a soggetto terzo, estraneo alla presente procedura.

Si evidenzia che l'**atto di acquisto del bene da parte del debitore esecutato è correttamente trascritto** in riferimento al terreno sito in Albugnano, circostanza che conferma l'errore materiale nella trascrizione dell'ipoteca.

Pertanto, **ai sensi dell'art. 555 c.p.c.**, che richiede l'esatta identificazione dei beni pignorati mediante elementi catastali e pubblicitari corretti, si ritiene che il **pignoramento, come attualmente redatto e trascritto, non sia conforme e completo**, con conseguente **inidoneità a supportare la legittima prosecuzione dell'azione esecutiva sull'intero compendio ipotecato**.

Alla luce di quanto sopra:

- **Si esclude dalla procedura esecutiva** l'immobile erroneamente incluso, ovvero la particella catastale n. 146, foglio 7, riferita al Comune di Castelnuovo Don Bosco ma di fatto ubicata nel Comune di Albugnano.

- **Si demanda al Giudice dell'Esecuzione**, ai sensi degli artt. 567 e 569 c.p.c., nonché al creditore procedente, di provvedere alla **rettifica dell'ipoteca volontaria**, da mantenersi unicamente sugli immobili effettivamente ubicati nel territorio del Comune di Castelnuovo Don Bosco e di proprietà del debitore.
- Qualora il creditore intenda includere nuovamente nella procedura **il terreno agricolo sito in Albugnano**, sarà necessario procedere **alla previa rettifica della trascrizione dell'atto di ipoteca del 2007**, correggendo formalmente l'indicazione del Comune errata e garantendo, così, la conformità dell'ipoteca ai requisiti di legge (artt. 2839 ss. c.c. e art. 567 c.p.c.).

Tale rettifica è condizione **imprescindibile** per l'estensione del pignoramento anche a detto bene, stante l'attuale mancanza di nesso giuridico tra il titolo ipotecario trascritto e l'effettivo bene di proprietà del debitore.

Si rimane a disposizione per ulteriori verifiche o approfondimenti tecnici che si rendessero necessari nella prosecuzione della procedura.

3.3) *identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisione 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.);***

a) Individuazione Catastale - Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT)

CATASTO FABBRICATI:

- **Foglio di mappa 1 particella 348**, natura A/2 di classe 2 di consistenza n. 6,5 vani
Rendita Catastale € 288,70 - indirizzo Frazione Nevissano n. 21 piano T-1°;

CATASTO TERRENI:

- **Foglio di mappa 1 particella 348** natura Ente Urbano di consistenza 1.110 mq

- **Foglio di mappa 1 particella 287** Qualità Prato, class. 4 cons. 2.400 mq R.D. 1,61 R.A. 3,72;

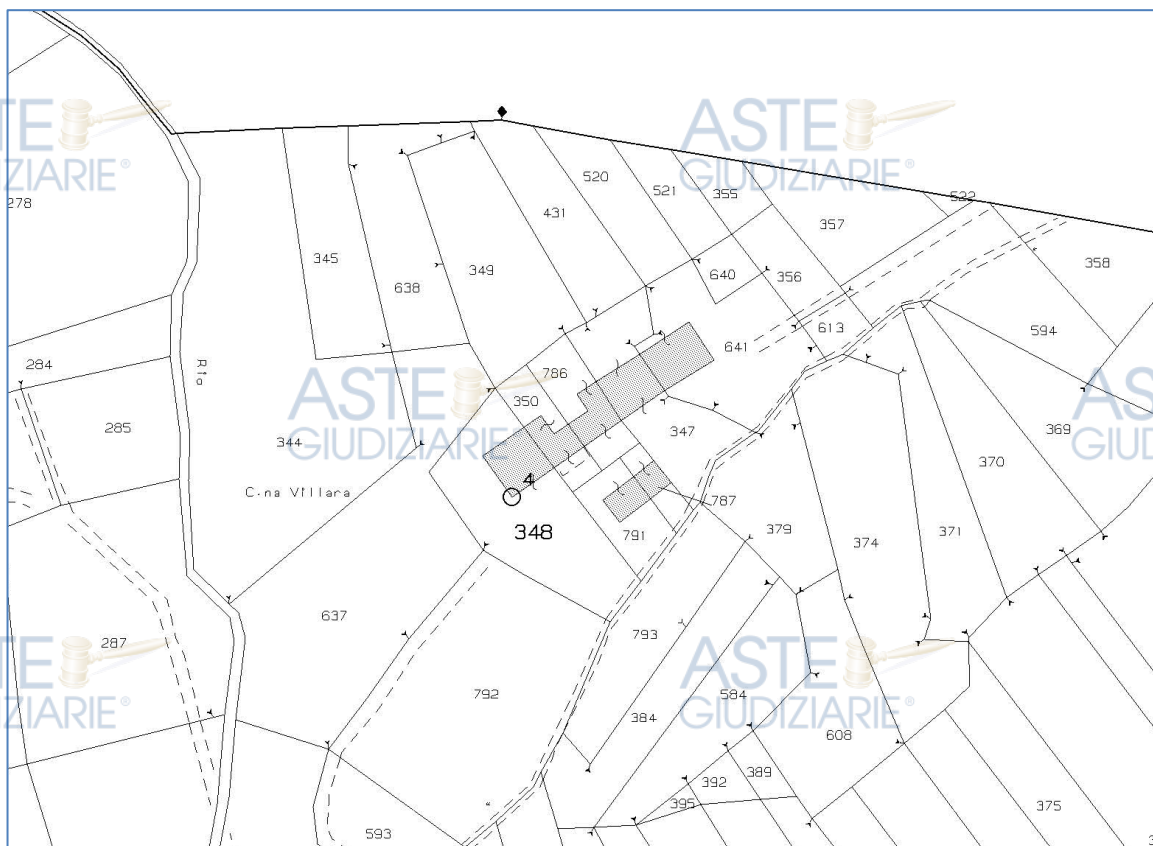
- Foglio di mappa 1 particella 288 Qualità Vigneto, class. 3 cons. 1.000 mq R.D. 2,84 R.A. 5,68;
- Foglio di mappa 1 particella 637 AA Qualità Vigneto, class. 3 cons. 300 mq R.D. 0,85 R.A. 1,70
AB Qualità Prato, class. 4 cons. 2.230 mq R.D. 1,50 R.A. 3,46
- Foglio di mappa 1 particella 638 Qualità Vigneto, class. 3 cons. 870 mq R.D. 2,47 R.A. 4,94;

COERENZE:

Fabbricato: verso Nord mappale 638, est fabbricato in aderenza su mappale 350, sud mappali 791, 793, 792 ovest mappali 637 del Foglio 1;

b) Natura e Consistenza

Dalla verifica dell'atto di provenienza e dal sopralluogo effettuato presso gli immobili oggetto di esecuzione, siti nel Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), Frazione Nevissano, si rileva la presenza di un fabbricato rurale ad uso abitativo, sviluppato su due piani fuori terra.



Estratto di Mappa Catastale attualmente presente nella banca dati catastale

Il conteggio della superficie commerciale del fabbricato alloggio è stato calcolato sulla planimetria depositata nella pratica di ristrutturazione, raffrontata con lo stato di fatto riscontrato in loco.

Per i terreni in oggetto si fa riferimento alle superfici indicate nelle Visure Catastali.

Viene allegato alla perizia l'Elaborato Grafico in scala 1:100, con la quale è stata conteggiata la superficie:

Fabbricato:

p.t. abitaz. $(6,00 \times 8,90) = \mathbf{53,40 \text{ mq}}$

p.t. accessori $((11,87 \times ((14,11+13,96)/2) - (53,40)) / 2 = 113,19 \text{ mq} / 2 = \mathbf{56,59 \text{ mq}}$

p.1. $(6,50 \times 11,87) - (1,00 \times 2,60) = \mathbf{74,55 \text{ mq}}$

p.1. fienile $((11,87 \times ((14,11+13,96)/2) - (74,55)) / 2 = 92,04 \text{ mq} / 2 = \mathbf{46,02 \text{ mq}}$

p.1. balcone $(6,50 \times 1,00) / 2 = 6,50 \text{ mq} / 2 = \mathbf{3,75 \text{ mq}}$

Totale 234,31 mq

c) Descrizione degli immobili

Vista satellitare ubicazione immobile

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato in **Frazione Nevissano**, nel Comune di **Castelnuovo Don Bosco (AT)**, in un'area collinare a prevalente vocazione agricola, caratterizzata da un tessuto edilizio sparso, composto principalmente da **fabbricati rurali di tipologia tradizionale piemontese**, disposti in linea e, in molti casi, ristrutturati nel tempo per usi residenziali.

L'unità immobiliare in esame fa parte di un **corpo di fabbrica a manica in linea**, derivante da un più ampio **ex fabbricato agricolo** risalente ad epoca **anteriore al 1967**, successivamente frazionato in più porzioni abitative. L'immobile conserva le caratteristiche architettoniche tipiche dei **rustici piemontesi**, con struttura portante in muratura piena, tetto a falde con orditura in legno e copertura in coppi. I paramenti esterni si presentano in parte **intonacati** e in parte **a vista in mattoni pieni**.

Nel **2017**, sono stati avviati lavori di **ristrutturazione**, finalizzati alla **redistribuzione degli ambienti interni** e **all'ammodernamento degli impianti tecnologici**. Tuttavia, a causa delle **difficoltà economiche e personali** degli esecutori, gli interventi sono stati **interrotti**, lasciando l'immobile in uno stato di **grezzo avanzato**.



Al **piano terreno**, i locali presentano **solai a volte in muratura**, tipici dell'edilizia rurale storica, attualmente in buono stato conservativo. Alcuni locali un tempo adibiti ad attività agricola – come **fenile e magazzino** – sono stati **oggetto di interventi di recupero** ad uso abitativo, nel rispetto della sagoma originaria.

Al **piano primo**, l'intento progettuale era quello di **convertire l'ex fenile in zona residenziale**, ma i lavori risultano incompleti: è stato eseguito **il consolidamento del solaio** e la **posa parziale degli impianti sottotraccia**, ma l'ambiente è attualmente privo di finiture.

Le **finiture interne** risultano **in gran parte mancanti**, eccezion fatta per alcune aree non interessate dai lavori, dove permangono **pavimenti in ceramica di origine**. Le pareti risultano **grezze**, prive di intonaco e tinteggiatura. I **serramenti esterni** non sono presenti, ad eccezione di alcune **persiane installate al solo fine di chiudere i vani** e impedire l'accesso non autorizzato all'interno del fabbricato. Le **porte interne** sono assenti.

Per quanto riguarda gli **impianti tecnologici**:

- L'impianto **elettrico** è stato parzialmente predisposto, ma **non è attualmente attivo**;
- Gli impianti **idrico, del gas e di riscaldamento non risultano installati** e saranno da realizzarsi ex novo, in conformità alle normative vigenti (D.M. 37/2008).

La **copertura in legno naturale** appare in discrete condizioni, ma considerato il prolungato periodo di disuso e l'esposizione agli agenti atmosferici, si ritiene opportuno prevedere un intervento di manutenzione straordinaria, volto a ripristinarne la funzionalità e a evitare infiltrazioni d'acqua.



All'esterno, l'immobile dispone di una **corte esclusiva** e di **terreni adiacenti**, che risultano **incolti** e in parte ricoperti da **vegetazione boschiva spontanea**. I **confini** non sono chiaramente individuabili, data l'**assenza di termini fisici o recinzioni** idonee alla loro delimitazione.

Lo **smaltimento dei reflui fognari** è previsto mediante **fossa settica**, tuttavia **non è stata esibita alcuna autorizzazione** attestante la regolarità del sistema.

La proprietà comprende inoltre una **porzione della strada interpoderale antistante al fabbricato**, che consente l'accesso al compendio, ma risulta **gravata da servitù di passaggio** a favore di terzi, come da uso consolidato.

Alla presente descrizione sarà allegata **documentazione fotografica completa**, nonché il **verbale di sopralluogo redatto ai sensi dell'art. 62 c.p.c.**, in conformità alla normativa vigente in materia di attività del Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito delle esecuzioni immobiliari.

I terreni oggetto di stima hanno destinazione prevalentemente **boschiva**.

L'area si presenta come un bosco misto naturale, localizzato su versante con pendenza variabile e altitudine compresa indicativamente tra i 240 e i 400 metri s.l.m.

Il fondo è caratterizzato da copertura arborea autoctona, con **vegetazione spontanea** in buono stato di conservazione, tipica dell'ecosistema collinare piemontese.

Il terreno ha destinazione agricola ma uso prevalente forestale, con funzione paesaggistica, ambientale e potenzialmente produttiva (legna da ardere, selvicoltura estensiva). L'accessibilità è parziale, con tratti serviti da strada sterrata o sentiero, senza accesso carrabile diretto.

Il lotto è privo di fabbricati, recinzioni o impianti, e non risulta oggetto di recenti interventi di disboscamento o rimboschimento.

La presente relazione ha per oggetto la **stima del valore del terreno boschivo**, tenendo conto delle sue caratteristiche naturali, della destinazione urbanistica, dell'accessibilità, della conformazione e dell'inserimento nel contesto agricolo-ambientale locale.

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

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a verificare lo stato di famiglia delle parti interessate e allega alla presente perizia i certificati riassuntivi di matrimonio, rilasciati dai competenti uffici comunali, in sintesi:

- [REDACTED]: sposato il [REDACTED] a [REDACTED] con atto n. [REDACTED] in regime di separazione dei beni e divorziato con sentenza del [REDACTED] n. [REDACTED];
- [REDACTED]: sposata il [REDACTED] a [REDACTED] con atto n. [REDACTED] in regime di comunione dei beni e divorziato con sentenza del [REDACTED] n. [REDACTED];
- [REDACTED]: sposata il [REDACTED] a [REDACTED] con atto n. [REDACTED] in regime di separazione dei beni

3.5) *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 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, come indicato nel precedente paragrafo 3.2) dall'esame della documentazione disponibile, in linea generale, ai sensi dell'**art. 555 c.p.c.**, il pignoramento immobiliare deve contenere l'**esatta identificazione del bene**, attraverso elementi catastali attuali e coerenti con lo stato dei registri immobiliari. Tuttavia, secondo orientamento giurisprudenziale consolidato, **l'errore materiale** nei dati catastali **non comporta di per sé la nullità del pignoramento**, qualora gli elementi forniti, anche se desueti o riferiti a precedenti intestazioni, siano **comunque idonei a individuare in modo univoco l'immobile**, ricostruendone la storia e la continuità catastale.

Nel caso di specie, **la trascrizione dell'ipoteca** riporta dati riferiti **a un diverso Comune e a un soggetto terzo, non corrispondenti al bene effettivamente acquistato dal debitore** e da questi successivamente pignorato. Tale errore **non integra una mera discrepanza storica**, ma determina una **mancanza di corrispondenza tra l'oggetto dell'iscrizione ipotecaria e il bene di proprietà del debitore**. Pertanto, **un errore sostanziale di trascrizione**, che incide sulla validità della garanzia ipotecaria e, di riflesso, sulla **conformità del pignoramento** ai sensi dell'art. 555 c.p.c. e dell'art. 567 c.p.c. In conclusione, **il pignoramento non può ritenersi valido nei confronti del bene erroneamente indicato**, se non previa **rettifica della trascrizione ipotecaria**, in assenza della quale l'immobile non è giuridicamente vincolato alla procedura esecutiva.

Fermo restando quanto sopra, è **possibile proseguire regolarmente l'esecuzione immobiliare con riferimento ai soli immobili correttamente identificati e validamente pignorati, escludendo espressamente dalla procedura la particella non soggetta a garanzia reale né riconducibile al debitore esecutato**.

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

In fase di sopralluogo, **l'immobile risulta in corso di ristrutturazione e non corrisponde graficamente alla planimetria catastale depositata**, in quanto la distribuzione interna e/o alcune finiture risultano modificate rispetto alla rappresentazione catastale attuale.

Considerato che le difformità derivano da **lavori in fase di esecuzione** e non ancora completati, e al fine di **evitare costi aggiuntivi alla procedura esecutiva** (quali aggiornamenti catastali, accatastamenti provvisori o pratiche urbanistiche non strettamente necessarie), si ritiene opportuno procedere alla **vendita dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova**, come consentito dall'art. 2922 c.c. e secondo il principio **"visto e piaciuto"**, tipico delle vendite giudiziarie.

Spetterà pertanto al futuro acquirente **provvedere all'aggiornamento della rappresentazione planimetrica catastale**, qualora ritenuto necessario, **a lavori ultimati**, nel rispetto della normativa vigente (D.M. 19 aprile 1994, art. 8, e art. 1, comma 1-ter, D.L. 78/2010 conv. in L. 122/2010), nonché degli eventuali titoli edilizi autorizzativi.

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

L'immobile oggetto dell'esame ricade nella frazione **Nevissano**, territorio comunale di Castelnuovo Don Bosco, in un'area comprensiva di **vincoli paesaggistici e idrogeologici** posti al fine di tutelare il paesaggio, la stabilità del suolo e le risorse ambientali circostanti.

Vincolo paesaggistico: Legge Galasso / art. 16-quater PRGC comunale

- Secondo le **Norme Tecniche di Attuazione (NTA)** del PRGC comunale, l'area è inserita nella disciplina del vincolo paesaggistico ex art. 16-quater, vigente a livello locale in attuazione delle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
- Tale classificazione implica che **ogni intervento edilizio, modifica volumetrica, ampliamento o nuova costruzione** deve essere conforme alle prescrizioni paesaggistiche comunali e compatibile con il Piano Paesaggistico regionale.

- Le prescrizioni locali possono riguardare: sagome architettoniche, altezze massime, materiali e finiture esterne, forme degli infissi, colori, modalità di inserimento nell'ambiente circostante, fasce vegetazionali di rispetto, valori di permeabilità e verde, e limiti alle demolizioni o ricostruzioni.
- Essenziale è il rilascio preventivo dell'**autorizzazione paesaggistica** (o parere paesaggistico), da parte dell'ente competente (Comune o Soprintendenza), in funzione della competenza delegata, prima dell'avvio dei lavori.
- Nell'avviso o nel capitolato tecnico si dovrà precisare che l'acquirente assume a proprio carico l'onere della conformità paesaggistica, ivi inclusi eventuali adeguamenti e aggiornamenti planimetrici.

Vincolo idrogeologico: classificazione "GB06 3b3"

- L'area è altresì soggetta al vincolo idrogeologico, con classe identificata come **GB06 3b3** nel quadro normativa del PRGC, che individua una zona di protezione del suolo e dei versanti, nonché del regime idrico locale.
- Tale vincolo comporta che gli interventi che modifichino la morfologia del terreno (scavi, movimenti terra, sistemazioni di versante, opere di drenaggio, consolidamenti) sono subordinati ad **autorizzazione idrogeologica**, qualora non esentati normativamente.
- In Piemonte (o in ambito regionale competente), il rilascio dell'autorizzazione idrogeologica segue le norme regionali vigenti (ad esempio la normativa regionale che disciplina il vincolo idrogeologico).
- Si distinguono gli interventi soggetti a **procedura ordinaria** (movimenti terra, opere significative) da quelli che possono essere realizzati con **segnalazioni/dichiarazioni semplificate** se rientranti in limiti piccoli o lavori di manutenzione ordinaria, purché rispettino le norme tecniche di tutela.
- Il capitolato tecnico o l'avviso dovranno prevedere che l'acquirente si assume l'onere di ottenere le autorizzazioni idrogeologiche compatibili con l'intervento, in caso di modifiche.

3.8) *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;*

Lo scrivente in data 14/03/2025 ha effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Castelnuovo Don Bosco al fine di verificare le procedure edilizie autorizzate presso gli immobili oggetto di esecuzione.

Attualmente, risultano depositate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- D.I.A. in Sanatoria prot. n. 9243 del 18/11/2010;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 15/17 del 13/07/2017.

Sulla base delle autorizzazioni edilizie visionate e rilasciate, il fabbricato oggetto di stima risulta attualmente allo stato grezzo, con le lavorazioni previste dall'ultimo procedimento edilizio non completate. L'autorizzazione risulta scaduta, pertanto i futuri acquirenti dovranno presentare un nuovo titolo abilitativo idoneo al fine di completare le opere e apportare eventuali modifiche in funzione delle proprie esigenze. Secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), l'immobile ricade in un'area che consente il recupero del fienile a fini abitativi. Tale intervento è ammesso nel rispetto della sagoma esistente e delle normative vigenti in materia edilizia, igienico-sanitaria ed energetica. Il recupero dei locali è subordinato al rispetto dei requisiti di abitabilità, delle norme sul risparmio energetico e delle disposizioni tecniche previste per l'effettiva trasformazione dell'immobile in unità residenziale.

3.9) *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;*

Pur essendo gli immobili pignorati catastalmente distinti in più unità immobiliari separate, lo scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto. Tale scelta si basa sul fatto che i terreni, pur separati catastalmente, sono esternamente contigui e strettamente connessi alla proprietà principale, essendo gravati da servitù di passaggio e altri diritti di accesso indispensabili per la fruibilità del fabbricato. Inoltre, la vendita unitaria potrà risultare più interessante e appetibile per gli eventuali acquirenti, facilitando una migliore valorizzazione complessiva del compendio immobiliare.

3.10) *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; 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;*

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare, emerge che gli immobili sono stati pignorati per la quota di un intero. Come indicato nel punto precedente, la stima è stata finalizzata alla valutazione di un unico lotto.

3.11) *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 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;*

In sede di operazioni peritali, lo scrivente ha accertato che gli immobili attualmente sono stati lasciati liberi ed ai fini della procedura non risultano contratti di locazione o di altra natura concedenti, in fatto, il godimento degli immobili a terzi.

3.12) *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 sono occupati da coniugi separati o ex coniugi, pertanto non risulta necessario acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

3.13) *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, ove saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Dall'analisi della documentazione e delle verifiche effettuate, non emergono vincoli di natura artistica, storica, né limitazioni di inalienabilità o indivisibilità sugli immobili pignorati. Gli stessi non sono soggetti a oneri condominiali, pertanto eventuali spese future resteranno a carico dell'acquirente solo se opponibili. Sono presenti servitù private di passaggio e accesso, indispensabili per la fruibilità delle proprietà, mentre non risultano diritti demaniali, servitù pubbliche o usi civici con obblighi di affrancazione o riscatto. Si segnala infine che l'immobile ubicato nella frazione Nevissano è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 16-quater delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC comunale di Castelnuovo Don Bosco, nonché a vincolo idrogeologico classificato "GB06 3b3", condizioni che impongono prescrizioni e procedure autorizzative specifiche per eventuali interventi. Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano, così come pervenuti all'esecutato.

3.14) *informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se 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;*

L'immobile in oggetto non è parte di un condominio, pertanto non vi sono importi già deliberati di spese fisse, straordinarie o di altra natura. Attualmente anche gli oneri relativi alle autorizzazioni risultano completamente versati.

3.15) *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 procedimento 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;*

Dall'analisi dell'attuale contesto di mercato immobiliare, il sottoscritto ha riscontrato un sensibile rallentamento dell'attività transattiva, con una marcata riduzione del numero delle compravendite. Tale fenomeno risulta principalmente imputabile al calo della domanda di acquisto, determinato a sua volta dalle crescenti difficoltà di accesso al credito bancario da parte dei potenziali acquirenti. La contrazione interessa in modo trasversale tutti i segmenti del mercato immobiliare, sia residenziale che non residenziale.

Nel presente incarico estimativo, finalizzato alla determinazione del **più probabile valore di mercato** dell'immobile oggetto di valutazione, si fa riferimento alla definizione contenuta negli standard internazionali e recepita dalla normativa nazionale:

“Il prezzo al quale un bene immobile potrebbe essere venduto in una libera contrattazione tra soggetti consapevoli, in condizioni concorrenziali e senza vincoli particolari, entro un congruo periodo di esposizione sul mercato.”

Ai fini della stima, è stato adottato il **procedimento sintetico-comparativo**, ritenuto il più idoneo nei casi in cui il mercato locale presenti un numero sufficiente di dati comparabili. Tale metodo si fonda sull'analisi diretta di compravendite effettivamente concluse o offerte di immobili simili, per caratteristiche e destinazione, situati nel medesimo contesto territoriale dell'immobile oggetto di valutazione.

La rilevazione dei dati di confronto è stata effettuata attraverso:

- indagini dirette sul mercato locale;
- consultazione di operatori di settore (Agenzie Immobiliari e Tecnici di zona);
- utilizzo di banche dati immobiliari e fonti specialistiche.

Nel processo estimativo si è tenuto conto delle caratteristiche **intrinseche** ed **estrinseche** del bene, tra cui:

- tipologia e destinazione d'uso;
- consistenza (superficie commerciale);
- stato di conservazione e manutenzione;
- epoca di costruzione;
- esposizione e luminosità;
- accessibilità e dotazioni impiantistiche;
- ubicazione e contesto urbano (servizi, infrastrutture, attrattività dell'area, ecc.).

Sulla base degli elementi sopra indicati e delle risultanze dell'indagine di mercato, il sottoscritto ha determinato il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, in coerenza con i principi estimativi generalmente riconosciuti.

Le fonti di informazione dei dati alle quali si è fatto riferimento sono:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Asti;
- prezzi medi di mercato applicati per immobili simili dalle agenzie immobiliari della zona.

Da tale esame sono emersi i seguenti prezzi unitari:

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (secondo semestre 2024)

Provincia di Asti - Comune di Castelnuovo Don Bosco

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Stato conservativo: NORMALE

Valore di Mercato €/mq : min € 440,00 - max € 660,00

Valore minimo di Mercato €/mq 440,00

ABITAZIONE: Foglio 1 particella n. 348 cat. A/2

Considerato quanto sopra descritto e con particolare riferimento alle superfici commerciali rilevate, il valore dell'unità immobiliare può essere quantificato tenendo conto dei coefficienti utilizzati per la determinazione finale del Valore Attuale (**Va**), da applicare sul Valore Unitario Medio (**Vum**) che sono i seguenti:

K₁) è contemplato un deprezzamento del valore del 30%, determinato dallo stato in cui si trova l'immobile in fase di sopralluogo.

K₂) è contemplato un deprezzamento del valore del 10%, in quanto risulta prassi consolidata che la stima di ogni bene oggetto di Esecuzione Immobiliare debba essere contenuta, per rendere l'asta appetibile ai possibili acquirenti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE

$$Va = Vum - K_1 - K_2 - K_3$$

$$Va = € 440,00 - 30\% - 10\% - Va = € 440,00 - € 132,00 - € 44,00 = \text{€/mq } \mathbf{264,00}$$

Valutazione

Abitazione di tipo Rurale - Quota Intera

mq (commerciali) 234,31 x €/mq 264,00 = **€ 61.857,84**

TERRENI AGRICOLI:

Il sottoscritto C.T.U., dalle indagini svolte in loco e dai riferimenti forestali acquisiti, rileva che il valore attribuito ai terreni agricoli rispecchia fedelmente la situazione reale e lo stato di fatto attualmente riscontrabile. Gli immobili presentano una destinazione catastale agricola, ma risultano allo stato incolti e occupati da vegetazione di tipo boschivo. Tale copertura arborea, sviluppatasi nel tempo in maniera spontanea, si sta progressivamente estendendo sull'intera superficie, conferendo ai fondi le caratteristiche morfologiche e vegetazionali tipiche delle aree boscate. La valutazione espressa tiene pertanto conto sia dell'effettivo utilizzo attuale del suolo sia delle potenzialità di recupero in base alla normativa urbanistico-forestale vigente.

Foglio	particella	Qualità	Sup. Lotto terreno	€/mq	Valore Immobile
1	287	prato	2.400,00 mq	1,00 €/mq	2.400,00 €
1	288	vigneto	1.000,00 mq	1,00 €/mq	1.000,00 €
1	637	vigneto / prato	2.530,00 mq	1,00 €/mq	2.530,00 €
1	638	vigneto	870,00 mq	1,00 €/mq	870,00 €
1	348	E.U.	1.100,00 mq (sup.fabb. 166,00 mq)	1,00 €/mq	944,00 €

Totale Terreni Agricoli	7.744,00 €
--------------------------------	-------------------

Riepilogo Valore - Lotto Unico**Fabbricato: 61.857,84 € + 7.744,00 € = 69.601,84 € arrotondato 70.000,00 €****Lotto Unico di € 70.000,00 (settantamila euro/00)**

3.16) *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.*

Essendo gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare intestati a Persona Fisica, l'eventuale vendita, se concretizzata dall'attuale proprietà, sarà soggetta all'imposta di registro nella misura stabilita dalla legge al momento dell'atto, da definirsi anche a seguito di eventuali agevolazioni richieste da parte dei soggetti aggiudicatari.

3.17) *Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettera 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 2006 (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 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. 5.2.:*

- a) immobile ricadente 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 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 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 n. 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.***

Lo scrivente, ai sensi del **Regolamento Regionale Piemonte n. 7/R del 22 aprile 2014**, che recepisce e integra il D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. in materia di certificazione energetica degli edifici, si segnala che per gli immobili oggetto di vendita non è richiesta la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Tale esclusione è prevista dalla **lettera g) dell'appendice al Regolamento Regionale n. 7/R**, che esenta dall'obbligo gli edifici venduti nello stato di fatto al rustico, privi di finiture interne e di impianti tecnologici, come nel caso specifico.

Pertanto, considerata la condizione attuale degli immobili, non è necessario fornire l'APE al momento della compravendita.

Il sottoscritto, riconoscendo alla S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli affidandogli l'incarico di C.T.U. e dichiarando la propria completa disponibilità per eventuali altre delucidazioni in merito, coglie l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

Carmagnola (TO), lì 07/10/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

SCIARPA geom. Mauro

Alla presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio viene fatta parte integrante e sostanziale la seguente documentazione allegata:

- Piano di Vendita;
- Comunicazione inizio operazioni peritali;
- Verbale di sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento;
- Certificato Ipotecari attestanti le risultanze dei registri immobiliari e visure catastali;
- Visure Ipotecarie dell'immobile aggiornate;
- Visura Catastale aggiornata e visure storiche degli immobili;
- Atti di Provenienza;
- Estratto di Mappa Catastale in scala 1:2000;
- Certificato di Destinazione Urbanistica Immobili;
- Licenze Edilizie, elaborati grafici dell'immobile;
- Rilievo immobili;
- Estratto di P.R.G.C. e normativa;
- Documentazione Fotografica.

Si precisa che la digitalizzazione e la stampa degli elaborati cartacei ritirati presso gli uffici di competenza allegati alla presente, potrebbe comportare variazioni dimensionali.