

Ill.mo Sig. Giudice Istruttore: Dott.ssa Fanini Annalisa

Esecuzione immobiliare n. 35/2025 promossa da:

**XXXXXXX per conto di XXXXXXXXXXXXXXX rappresentata e difesa da Studio Legale Avv.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Contro

XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI PERIZIA

Con ordinanza del G.E. Dott.ssa Fanini Annalisa lo scrivente veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione in oggetto durante l'udienza telematica del 28/04/2025 ed in tale data, prestato il giuramento di rito attraverso apposito documento firmato digitalmente, gli veniva conferito il seguente mandato.

INCARICO

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, 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), predisponendo *check list* dei principali controlli effettuati e **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli eventualmente mancanti o inadeguati (sospendendo le operazioni di stima fino alla decisione del giudice); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

in particolare, l'esperto stimatore deve precisare:

A. se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;

B. nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari



ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

C. nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

D. l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo, cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo, cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

E. nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;

F. l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato;

G. nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;

H. laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al giudice dell'esecuzione;

I. allegghi altresì la *check list* dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, c.p.c. in modalità telematica e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip; il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con verifica della completezza e adeguatezza della stessa, controllo che dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode;

compiuto questo preliminare controllo, proceda:

2) all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

3) alla descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A. o imposta di registro;

4) ad indicare, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

5) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente il 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, da indicare nella relazione di stima; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, sempre facendo menzione specifica nella relazione; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria e facendo espressa menzione nella relazione;

6) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

7) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla

legge n. 1249/1939, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

8) ad appurare, sulla scorta della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate (*ex* Agenzia del Territorio), se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi; in tal caso, l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota); l'esperto deve infine chiarire, già in tale sede, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

9) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e/o abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati, per questa attività, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

11) a formare lotti per gruppi omogenei, se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile, lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata

o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) ed eventuali successive modificazioni, ossia una copia dell'elaborato senza 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 (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

SOPRALLUOGO

Il custode nominato avv. XXXXXXXXXXXX il giorno 13/06/2025 inviava agli esecutati, di comune accordo con il sottoscritto, comunicazione indicante il giorno di sopralluogo ovvero il giorno 18/06 u.s., ma alla data stabilita non era presente nessuno degli esecutati. Era così necessario fissare altra data e precisamente il giorno 12 luglio 2025 ore 11:00. Il sopralluogo veniva quindi eseguito in tale data alla presenza del Sig. XXXXXXXXXXXX, del custode e dell'esperto stimatore. Non era presente la coniuge Sig.ra XXXXXXXXXXXX, assente per impegni di lavoro. È stato così possibile accedere

agli immobili, ovvero ad un fabbricato con cantina e ad un corpo di fabbrica distaccato costituito da un ripostiglio a due piani disposto nel cortile interno, all'indirizzo di via Merlo 5, Cella Monte. Venivano scattate diverse fotografie dei locali ed il sottoscritto otteneva altre notizie ed informazioni, riportate sulla presente relazione da parte dell'ufficio tecnico del comune di Cella Monte. Le operazioni peritali prendevano regolarmente avvio e lo scrivente procedeva alle indagini necessarie annotandone i risultati in separato foglio, rappresentante la planimetria degli immobili, controllando la corrispondenza con i mappali e la loro destinazione. In particolare si effettuavano misurazioni e successive considerazioni sulle proprietà, attinenze, servitù della consistenza Foglio 1 Part.385 sub 3.

Lo scrivente aveva già peraltro integrato i suoi dati con ulteriori informazioni desunte attraverso ricerca del foglio mappale, delle planimetrie catastali aggiornate e delle visure storiche per soggetto (tutti documenti assenti nella certificazione notarile). Inoltre successivamente si recava all'archivio tecnico del comune di Cella Monte (AL) per altre informazioni inerenti concessioni edilizie ed eventuali sanatorie o condoni presentati dalla proprietà e per confrontare le tavole progettuali con le risultanze catastali. Visti i riscontri effettuati presso il fabbricato, visti i rilievi emersi attraverso le indagini ed allegati alla presente relazione ed i limiti del proprio mandato, lo scrivente riferisce in merito quanto segue:

RISPOSTE AI QUESITI DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA

CONTROLLO PRELIMINARE: in primo luogo lo scrivente sottolinea che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. In particolare la documentazione fornita di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. risulta completa e veritiera come il sottoscritto ha potuto verificare attraverso il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Il Ctu segnala tuttavia che nel certificato notarile, in prima pagina, al rigo 31, nel passaggio di proprietà a XXXXXX / XXXXXX del mappale F.1 part.lla 385 sub 1 graffato part.la 504, il nominativo del cedente è errato: infatti non si tratta di XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX ma di XXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXXXX, come da visura storica allegata alla presente. Nell'occasione sono state acquisite le mappe censuarie ovvero le planimetrie catastali degli immobili oggetto di esecuzione poiché non presenti nella documentazione della procedura e le visure catastali aggiornate non presenti a certificato notarile, così come il relativo foglio mappale, mentre il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 è richiesto solo per i terreni e non per fabbricati ad uso residenziale ed in particolare per un

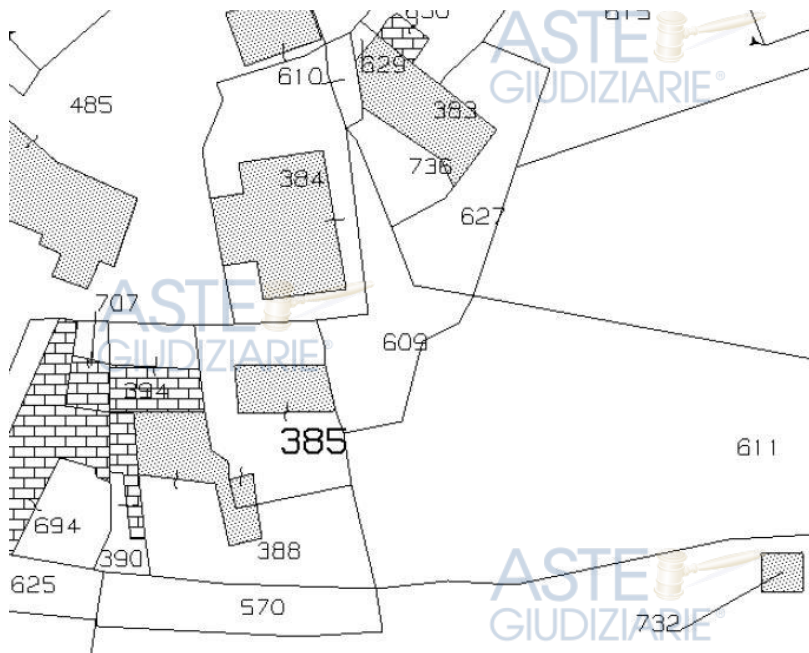
immobile che insiste su un sedime di circa 300 mq. La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni a quella della trascrizione del pignoramento.

Agli atti è presente anche il certificato di trascrizione del pignoramento che è stato richiesto in relazione ad entrambi i soggetti proprietari dell'immobile pignorato, in quanto in regime di comunione dei beni.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale storico, estratto rilevato dallo scrivente che riguarda il periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni come da controllo effettuato dal CTU. Sulla certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici sono soltanto citati. Il creditore procedente non ha depositato il certificato di matrimonio degli esecutati che è stato richiesto dallo scrivente all'ufficio anagrafe del comune di Cella Monte (AL), dal quale gli stessi risultano essere coniugati ed in regime di comunione dei beni ed allegato alla presente, come pure il certificato di stato di famiglia. L'atto di precetto è stato correttamente comunicato ad entrambi gli esecutati in quanto proprietari del bene interessato per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno, confermato anche dalla nota di trascrizione Reg.Gen.1255 e Reg. Part.1009 del 17/03/2025.

1) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Coerenze: La particella di cui F.1 n.385 sub 3 oggetto del pignoramento confina a nord con particelle n.707 e n.610/384 graffato, ad est con particelle n.609 e n.611, a sud con particella n.388 e ad ovest con particelle n.388 e n.390/394 graffato.



Per quanto riguarda la certificazione energetica dei fabbricati, il CTU segnala che l'Attestato di Certificazione Energetica non è necessario ai fini della procedura esecutiva secondo quanto disposto nei casi riportati nella legge regionale 28 maggio 2007 n.13 all'art.2 comma 5) e nella D.G.R. n.43-

11965 paragrafo 5, mentre risulta obbligatorio nel caso di futura successiva compravendita o locazione dell'intero immobile o di singole unità immobiliari. A questo proposito lo scrivente segnala che il costo previsto dell'operazione sarà intorno a 350 euro (diconsi trecentocinquanta,00 euro) per le unità immobiliari indicate.

1)Dati catastali: Gli immobili interessati dal pignoramento risultano censiti al catasto fabbricati del Comune di Cella Monte (AL) nel modo seguente:

a) Foglio 1 n. 385 sub 3 – categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza: 7,5 vani, superficie totale di impianto 190,00 mq., totale escluse aree scoperte 172,00 mq., Rendita € 275,01 via Merlo n.5, piano T-1, dati derivanti da fusione del 09/06/2009 Pratica n. AL0155593 in atti dal 09/06/2009 FUSIONE (n.8058.1/2009).

Per la formazione del lotto (unico) si veda al corrispondente punto successivo 10).

2) DESCRIZIONE – CONSISTENZA

L'immobile di cui al punto 1.a) e precisamente foglio 1 n. 385 sub 3 è costituito da un fabbricato ad uso residenziale di due piani fuori terra. L'ingresso a quest'ultimo avviene da una cancellata affacciata su via Merlo e da un ingresso posto a piano primo ma a livello del piano stradale, da cui si accede alle tre camere della zona notte più servizio igienico. Da tale piano, sul lato nord del fabbricato, si diparte una scala in pietra che porta al piano terra ove sono ubicati un ampio soggiorno open space, una cucina attrezzata ed un altro servizio igienico ancora da realizzare. Al di sotto del piano cucina, a piano interrato, è posizionata una stretta botola che affaccia sulla cantina, per ora raggiungibile solo attraverso una scala portatile. Il compendio immobiliare è dotato di corpo di fabbrica separato, ubicato nell'area cortilizia interna, a sud del fabbricato principale, costituito da un doppio ripostiglio a due piani f.t. al cui 1° piano si accede da scala esterna come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Di seguito viene effettuata descrizione dettagliata:

Descrizione:

- l'immobile di cui al foglio 1 n.385 sub 3, con annessa cantina pertinenziale, si presenta in uno stato di conservazione e di manutenzione accettabile, sia nelle parti esterne che in quelle interne dove sono disposti mobili come cucina, letti, armadi, divani, tavoli, sedie in quanto l'abitazione risulta occupata dagli esecutati e dai loro due figli. Attualmente l'immobile risulta in fase di ristrutturazione straordinaria non ancora ultimata. In particolare sono stati abbattuti alcuni muri divisorii sia a primo piano che a piano terra, altri sono invece stati costruiti a primo piano per realizzare il wc, il disimpegno e separare una camera; inoltre è stata eliminata una scala che collegava piano primo a piano terra. Grazie a questo ultimo intervento è stato possibile ampliare il vano soggiorno (quello indicato con sogg. sulla planimetria catastale) e collegarlo al vano cucina (indicato invece con K), mentre il locale wc, ancora da realizzare totalmente come si evince dalla documentazione fotografica,

è stato solo perimetrato e dotato di apertura e porta sul lato soggiorno. **Sulla cantina a piano interrato che presenta una botola di accesso al di sotto del vano cucina, non sono stati avviati lavori ad esclusione della rimozione della scala che da piano terra porta alla stessa (si vedano planimetrie allegate).** Il perito segnala che tutti questi interventi sono avvenuti senza alcuna richiesta di ristrutturazione (in particolare, trattandosi di interventi leggeri di natura straordinaria, senza modifica di elementi portanti, occorre presentare al comune una CILA). **Si faccia riferimento alle planimetrie riportate in allegato che riassumono tutti gli interventi realizzati.** Ovviamente la mancata comunicazione al comune comporta sanzioni che verranno calcolate nei paragrafi successivi.

Al momento il CTU può descrivere la situazione di fatto, rilevata durante il sopralluogo. Trattasi di fabbricato di civile abitazione composto di:

- ingresso dal primo piano lato Via Merlo, disimpegno, tre camere di cui una con ripostiglio, servizio igienico(il tutto a primo piano), soggiorno, cucina e altro servizio a piano terra, collegati tramite scala in pietra, cantina a piano interrato ed in altro corpo di fabbrica doppio ripostiglio costituito da due camere sovrapposte con scala esterna e balcone, oltre a corte esclusiva.

Gli impianti elettrici sono funzionanti e probabilmente a norma della legge 46/90. Il condizionamento invernale è assicurato da impianto autonomo dotato di elementi riscaldanti in alluminio per quanto riguarda il primo piano mentre il p.t. non risulta riscaldato. Le pareti sono in intonaco tinteggiato a civile a due mani di pittura lavabile a primo piano, mentre a piano terra risultano soltanto intonacate e non ancora tinteggiate, in stato di manutenzione sufficiente, le pavimentazioni sono in piastrelle nei vari vani a primo piano, mentre a p.t. sono presenti listoni in pvc 60 x 30 circa, come si evince dalla documentazione fotografica.

Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera con persiane in legno a primo piano mentre a p.t. sono in legno con vetro singolo e sempre persiane in legno. Sul lato sud è presente un ripostiglio doppio, situato sulla corte pertinenziale, costituito da due vani sovrapposti collegati da una scala esterna. Il locale a p.t. risulta al grezzo ed ingombro di rottami e materiali di scarto mentre il primo piano è abitabile, dotato di mobilio in buono stato e di un balcone che, dal lato est, si affaccia sulla campagna circostante. Anche questi locali non sono riscaldati. Le condizioni sono sufficienti, i locali vanno puliti e necessitano di opere interne di ripristino non urgenti come rifacimento della tinteggiatura, raschiatura e stuccatura di alcune pareti, ma non sono presenti vizi occulti, almeno ad una prima osservazione, in quanto non si manifestano né infiltrazioni né danni alla muratura né crolli, come si può anche desumere dalla documentazione fotografica allegata. Le facciate esterne sono costituite da muratura in mattoni intonacata in stato di conservazione sufficiente.

Al cortile pertinenziale si accede tramite cancello (già citato in precedenza) e rampa di accesso posizionata sul lato ovest del fabbricato principale.

Stato di manutenzione: Per l'unità immobiliare F.1 n. 385 sub 3 di cui al punto 1.a) l'esterno si presenta in stato di conservazione sufficiente, la facciata costituita da mattoni intonacati non manifesta evidenti vizi ma solo scrostature e macchie di umidità, la situazione dei serramenti e delle vetrate è buona a primo piano ma carente a piano terra e nei ripostigli, la copertura dell'intero fabbricato in coppi non presenta perdite e/o infiltrazioni, almeno ad una prima osservazione. I sanitari dell'unico bagno presente sono in buono stato e non necessitano di interventi.

Il fabbricato costituito dai due ripostigli è in stato di manutenzione appena sufficiente e necessita di interventi di ripristino, tuttavia non urgenti. A piano terra, come si evince dalle immagini, è presente materiale che dovrà essere sgombrato/ rottamato.

Considerazioni generali: Per quanto riguarda la particella F.1 n.385 sub 3 nella sua interezza, trattasi di un immobile di tipo residenziale a pianta rettangolare con retrostante cortile parzialmente in lastre di pietra e parte come giardino incolto. Il fabbricato risulta in muratura con tamponamenti esterni ed interni in mattoni intonacati a civile, mentre il lato sud è impreziosito da una muratura in pietra di tufo sia all'esterno che all'interno, pilastri e solai in muratura, scala interna con gradini in marmette.

Posizione: gli immobili si trovano in zona di tipo A – Aree edificate e aree libere, a circa 5 minuti di distanza dal centro e dal Municipio, e quindi in posizione favorevole per il raggiungimento di tutti i servizi.

Superfici: La superficie totale lorda coperta dall'unità abitativa di cui al F.1 n. 385 sub 3 risulta di circa 158,0 mq. [le superfici lorde sono comprensive di muri esterni e metà muri comuni] [circa 142 mq. al netto], quella della cantina nel piano interrato di circa 31 mq., mentre quella dei due ripostigli sovrapposti resta di circa 30 mq. con un balcone a primo piano di circa 3 mq. Oltre a queste unità, è presente un cortile ad uso esclusivo di circa 225 mq.

Lo scrivente fa presente che la vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA, essendo la proprietà detenuta da persona fisica mentre è soggetta ad imposta di registro ed ai diritti catastali.

3) Il fabbricato è stato edificato prima del settembre 1967 e non è stato possibile, pertanto, risalire ad una concessione edilizia o permesso di costruire. Il CTU ha comunque reperito la seguente documentazione edilizia, dopo ricerca presso il Comune di Cella Monte (AL):

- Autorizzazione per intervento di sistemazione di una camera al 1° p. con formazione di balcone e relativa finestra e sovrizzo della copertura di 70 cm., protocollo n.440 del 12.03.1982, N. Registro Concessioni/Autorizzazioni 23/17, intestata a XXXXXXXXXXXX e vistata il 19/05/1982;

- Dichiarazione inizio Attività (DIA) per asportazione intonaco di facciata per finitura in tufo a vista, protocollo n.661 del 21/03/1996, intestata a XXXXXXXXXX, **quest'ultima trascritta nei registri del comune ma non rintracciabile negli archivi cartacei.**

Dalle visure catastali storiche si evince che il mappale di cui F.1 n. 385 sub 3 deriva dalla soppressione del F.1 particella n.385 sub 1 graffata particella n.504 e particella n.385 sub 2, per FUSIONE del 09/06/2009 Pratica n. AL0155593 in atti dal 09/06/2009 FUSIONE (n. 8058.1/2009).

4) L'area su cui sono insediati i fabbricati elencati è ora definita come Area di tipo A, Aree edificate in aggregati urbanizzati aventi interesse storico-ambientale (centro abitato di Cella Monte), suddivise in A1, A2, A3, A4 ed A5 (Area A3 come da Tav.3 della Variante Parziale n.15: sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande).

Gli interventi ammessi non devono modificare i caratteri ambientali del riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti ed al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio e delle condizioni di abitabilità, senza produrre alterazioni del tessuto sociale esistente.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché interventi di restauro e risanamento conservativo, demolizione e nuova costruzione. È sempre consentito il recupero a fini abitativi di parti rustiche attualmente chiuse (stalle, magazzini rustici, depositi), che presentino caratteristiche di facciata assimilabili alle tipologie esistenti di tipo residenziale. La trasformazione dovrà essere eseguita con tipologia ed uso di materiali che ripropongano e non contrastino con le facciate attigue di tipo residenziale.

Il recupero di altre parti rustiche (fienili) ad uso residenziale è sempre consentito.

Oltre a tutti gli interventi di cui ai punti precedenti sono ammessi interventi di completamento e ampliamento secondo le specifiche indicazioni plano-volumetriche della tavola 4 alla scala 1:1.000 (involuppi obbligatori).

La tipologia dei fabbricati dovrà integrarsi con il tessuto urbanistico esistente, con specifico riferimento alle tipologie tradizionali. Tipologie e materiali dovranno essere conformi al quanto previsto dagli artt. 12, 13 e 12 bis delle presenti N.d.A.

L'altezza per i fabbricati a due piani fuori terra non dovrà essere superiore a mt. 6,50, per il basso fabbricato non dovrà superare i mt. 2,50 misurati al filo di gronda, secondo quanto specificato dal Regolamento Edilizio. I manti di copertura dovranno essere a due falde per i fabbricati a due piani fuori terra ed unica falda per i bassi fabbricati.

L'edificazione dovrà essere rigorosamente effettuata all'interno degli involuppi obbligatori.

Il piano regolatore attualmente in vigore è la Variante parziale n.15 al PRGC, adottata dal CC con deliberazione n.12 del 07/03/2023 e n.34 del 30/11/2022 ai sensi dell'art.17, c.VII, L.R. n.56 del 05/12/1977 e s.m.i.

Ad oggi esiste anche: Regolamento Edilizio del comune di Cella Monte, approvato con DCC n. 16 del 29/05/2012, e pubblicato per estratto sul B.U.R. n. 24 del 14/06/2012.

Le costruzioni presentano difformità minori o abusi edilizi non incidenti sulla struttura principale, che tuttavia rendono l'unità non regolare né dal punto di vista urbanistico né edilizio.

In particolare si segnala:

- Abbattimento di alcuni muri divisorii sia a primo piano che a piano terra come da planimetria allegata alla presente;
- Costruzione di nuove murature a primo piano per realizzare il wc, il disimpegno e separare una camera come da planimetria allegata alla presente;
- Eliminazione di una scala che collegava piano primo a piano terra e della scala che collegava la cantina al piano terra;
- Ampliamento del vano soggiorno, collegato al vano cucina con abbattimento di muratura divisoria in modo da ottenere un locale open space,

Si sottolinea che il locale wc situato a piano terra, risulta ancora da realizzare totalmente come si evince dalla documentazione fotografica, ed è stato solo perimetrato e dotato di apertura e porta sul lato soggiorno.

Occorre pertanto predisporre una CILA in sanatoria con un costo per abuso edilizio di 1000,00 euro oltre ai diritti del comune di Cella Monte pari a 35 euro per presentazione CILA e costo del professionista incaricato pari a circa 500 euro. Inoltre occorrerà aggiornare la planimetria catastale che ad oggi va splittata in edificio principale, cantina e ripostigli. Ciò a causa delle normative in vigore che prevedono questa procedura, appartenendo gli immobili indicati a categorie edilizie differenti: il costo risulta di 70 euro più 450 euro per il professionista per immobile. In totale la spesa prevista per sanare la situazione attuale sarà di euro 3095 circa.

5) per i terreni di pertinenza della particella F.1 n.385 sub 3, si veda quanto riportato alla voce Controllo preliminare;

6) si veda il punto 1) Identificazione degli immobili. Lo scrivente CTU ha accertato che nell'atto di pignoramento di cui alla trascrizione n. 1255/1009 del 17/03/2025 verbale di pignoramento del Tribunale di Vercelli notificato da Ufficiale Giudiziario in data 07/03/2025 rep. 557/2025, richiedente XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX nato ad XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{2}$, e XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{2}$, i dati catastali degli immobili pignorati sono stati correttamente riportati e rispondono ai dati registrati al catasto RR.II.

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato - Agenzia del Territorio Direz. Provinciale di Alessandria ;

7) Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita risultava intestataria degli immobili oggetto di esecuzione di cui F.1 n. 385 sub 3 in forza di atto regolarmente trascritto (atto di compravendita del 22/06/2009 notaio Oppezzo Antonio in Casale Monferrato rep.n. 67466/13040 trascritto il 01/07/2009 ai nn. 3147/2165), per la quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ cadauno.

Il pignoramento riguarda gli immobili nella loro interezza e fattispecie, in quanto il debito è stato contratto interamente dagli eseguiti indicati in regime di comunione dei beni.

8) CRONISTORIA IPOTECARIA

A tutto il 02/04/2025 (da certificato notarile) ed al 11/06/2025 (da visura attuale per soggetto effettuata dal CTU) le unità immobiliari pignorate di cui al **F.1 n.385 sub 3**, risultavano di piena proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX nato ad XXXXXXXX il XXXXXX per la quota di $\frac{1}{2}$, e XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{2}$, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- I suddetti immobili di proprietà di XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXX il XXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{2}$, e XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{2}$, sono a loro pervenuti, in regime di comunione dei beni, per acquisto in virtù di atto di compravendita rogato da notaio Oppezzo Antonio in Casale Monferrato (AL) del 22/06/2009 rep.n. 67466/13040 trascritto il 01/07/2009 ai nn. 3147/2165 presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato da potere di XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno cui il bene pervenne in base al seguente titolo (NOTA: **l'immobile di cui F.1 n.385 sub 3 deriva dalla soppressione del F.1 n.385 sub 1 graffata con la n.504 e n.385 sub 2**).

- per quanto riguarda il **F.1 n.385 sub 1 graffato con F.1 n.504** per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno, con atto di compravendita del 30/07/1981 a seguito di atto notarile notaio Montarolo Fernando in Casale Monferrato (AL) del 04/08/1981, n.rep. 2555 Vol. 434 trascritto il 07/08/1981 nn. 4028/3355 presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà da XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX.

- per quanto riguarda il **F.1 n.385 sub 2** per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno, con atto di compravendita del 26/09/1990 a seguito di atto notarile notaio Oppezzo Antonio in Casale Monferrato (AL) del

15/10/1990 n.rep.15573 trascritto il 25/10/1990 nn.4945/3745 presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato per la quota di 1/1 del diritto di proprietà da XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX.

TRASCRIZIONI

- Verbale di pignoramento immobili n. 1255/1009 del 17/03/2025 notificato da Tribunale di VERCELLI - Ufficiale Giudiziario in data 07/03/2025 rep. 557/2025, richiedente XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX ed a favore della stessa, contro XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX nato ad XXXXXXXXXXXX il XXXXX per la quota di $\frac{1}{2}$, e XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{2}$ su particella F.1 n.385 sub 3 derivante dalla soppressione del F.1 n.385 sub 1 graffata con la n.504 e n.385 sub 2.

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato (AL) il 22/06/2009 ai nn. 67467/13041 da atto notarile pubblico notaio Oppezzo Antonio in Casale Monferrato (AL) iscritto il 01/07/2009 ai nn. 3148/559, per complessivi euro 282.000 (capitale euro 141.000) e durata 30 anni contro XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX nato ad XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{2}$, e XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{2}$, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX sede di XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Non risultano oneri e/o spese condominiali a carico degli esecutati e, al momento, non esistono altri diritti reali a favore di terzi.

9) La valutazione degli immobili viene effettuata con metodo sintetico comparativo, moltiplicando la superficie coperta dai fabbricati al prezzo unitario a metro quadrato delle costruzioni considerando per la valutazione di quest'ultima, l'ubicazione, le caratteristiche costruttive, l'uso, la destinazione, le pertinenze ed attinenze ed infine la commerciabilità (dedotta anche attraverso indagini effettuate sul sito dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio Mobiliare Italiano che di seguito si riportano). Tenendo conto di questi fattori e delle superfici commerciali calcolate con applicazione dei coefficienti di destinazione alle superfici lorde, inclusi muri esterni e metà muri in confine, si ritiene che la valutazione più corretta degli immobili al valore attuale sia, per il lotto unico formato al punto successivo, quella riportata di seguito:

		LOTTO UNICO – F.1 n.385 sub 3			
Descrizione	Suddivisione (mq.)	Coeff. di destinazione (*)	Superficie Commerciale (mq.)	Valore stimato a €/mq.	Valore complessivo €
Abitazione	158	1,00	158,00	640	101120
Cantina	31	0,30	9,30	60	558
Ripostigli	30	0,45	13,50	250	3375
Balcone	3	0,20	0,60	50	30
Corte pertinenziale	225	0,15	33,75	40	1350
TOTALE					106433,00
Per Sanatorie					- 3095,00
TOTALE GENERALE					103338,00

Arrotondamento: **euro 103340,00**

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito, rimesse).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in: a) comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna); b) non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: CELLA MONTE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	380	570	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	330	495	L	1,5	2,2	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

Legenda

- 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)

Quotazioni immobiliari nel comune di Cella Monte

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Cella Monte. Il periodo di riferimento è Agosto 2025.



Vendita

683 €/m²

da 251 €/m² a 1.278 €/m²



Affitto

4,80 €/m²

da 3,78 €/m² a 9,70 €/m²



21 foto

2 planimetrie

Mappa

Casa indipendente in vendita in Via Gian Giacomo Francia, 2

Cella Monte [Vedi mappa](#)

110.000 €

[Calcola mutuo](#) [Confronta mutui](#)

130 m2 | 4 locali



21 foto

4 planimetrie

Mappa

Villa in vendita a Cella MonteCasalese, Alessandria [Vedi mappa](#)**270.000 €**[Calcola mutuo](#) [Confronta mutui](#)

210 m2 | 5 locali

Pertanto il valore commerciale stimato degli immobili di cui F.1 n.385 sub 3 ammonta ad euro 103340,00 (diconsi euro centotremilatrecento40,00).

10) risulta possibile vendere i beni pignorati in un unico lotto così costituito:

- **lotto unico – abitazione ad uso civile in Cella Monte (AL), superficie commerciale totale di 158 mq. di un fabbricato a due piani f.t., dotato di cantina pertinenziale a piano interrato di circa 31 mq. ed altro corpo di fabbrica costituito da due ripostigli sovrapposti uniti da scala esterna di circa 30 mq., il tutto inserito in una corte esclusiva di circa 225 mq., di costruzione ante anno 1967 composta di disimpegno, 3 camere + servizio a 1° piano, soggiorno e cucina a p.t. + bagno ancora da realizzare, con ingresso carrabile da via Merlo 5/7, riscaldamento autonomo a 1° piano e senza riscaldamento a p.t., copertura in coppi, descritta al NCEU del comune di Cella Monte (AL) come F.1 n.385 sub 3, categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 7,5 vani, superficie catastale 190,00 mq., totale escluse aree scoperte 172,00 mq., Rendita € 275,01 via Merlo n.5, piano T-1; l'immobile F.1 n.385 sub 3 è destinato ad uso residenziale, non necessita di interventi di ripristino urgenti se non una corretta e diffusa manutenzione ed attualmente risulta occupato dagli esecutati e dai loro due figli.**



11) gli immobili oggetto del pignoramento risultano **occupati** come è risultato dal sopralluogo effettuato, in quanto gli esecutati dimorano nell'immobile insieme ai due figli, dove hanno eletto la loro residenza. Il titolo legittimante il possesso da parte degli esecutati è anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 17/03/2025 nn. 1255/1009; tale titolo proviene da acquisto in virtù di atto di compravendita rogato da notaio Oppezzo Antonio in Casale Monferrato (AL) del 22/06/2009 rep.n. 67466/13040 trascritto il 01/07/2009 ai nn. 3147/2165 presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato. Non esistono contratti di locazione in essere che riguardino gli immobili pignorati; l'immobile è intestato a persona fisica. I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e, come riportato, il diritto sul bene dei debitori pignorati è di proprietà. Sui beni pignorati non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità vista anche la loro destinazione (residenziale); inoltre gli immobili non sono soggetti a regime condominiale mentre lo scrivente non ha rilevato vincoli legati a diritti demaniali o civici.

12) i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) le planimetrie degli immobili (sia quella catastale che quella modificata) ed una congrua documentazione fotografica sono allegate alla presente relazione;

14) la descrizione del lotto con indicazione dello stato di occupazione da parte degli esecutati, con il prezzo di stima attribuito, nella quale è indicato tra l'altro anche il contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare, è allegata alla presente relazione.

15) viene allegata una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) come richiesto dal quesito.

16) viene allegata check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Quanto sopra riferisce lo scrivente CTU in evasione al mandato affidatogli.
Si allegano:

- documentazione fotografica;
- documentazione cartacea (foglio mappale, planimetrie e visure storiche);
- certificato matrimonio esecutati e stato di famiglia;
- descrizione del lotto di cui F.1 n.385 sub 3;
- versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali (allegato A);
- check-list principali controlli effettuati sulla documentazione ex art. 567 II co.cp.c (allegato B);



- verbale di sopralluogo;
- specifica per la liquidazione delle competenze (allegato C).



Casale Monferrato, 20/09/2025

In fede



Il C.T.U.
Dott. Ing. Silvio Coppo

