



ALLEGATO 6
COPIA PERIZIA VERSIONE PRIVACY



TRIBUNALE DI ASTI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Conti Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 135/2024 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

Contro

OMISSIS

OMISSIS

Creditore Intervento

OMISSIS

INCARICO

All'udienza del 10/01/2026 il sottoscritto Geom. Conti Mauro, con studio in Via Mondovì n.107/E-12089 - Villanova Mondovì (CN), PEC mauro.conti@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Premesso:

- che lo scrivente è stato nominato CTU nell'Esecuzione immobiliare 135/2024 in data 21/01/2026 con accettazione dell'incarico in data 15/01/2026;
- che il mandato affidato risulta essere il seguente:

1) prenda contatti con il custode per organizzare il primo accesso all'immobile, che dovrà avvenire prontamente, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo



raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo del debitore risultante in atti, con invito a consentire la visita dell'immobile; provveda ad avvertire il GE in caso di impossibilità di accesso;

II) esamini l'atto di pignoramento e la completezza/regolarità della documentazione ipo-catastale / relazione notarile sostitutiva depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente gli atti mancanti o inidonei e l'eventuale non corretta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati presenti in catasto e nei registri immobiliari; verifichi continuità trascrizioni, acquisisca atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (es., ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento ecc.); acquisisca ove non depositate le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene; dica se debba sopperire a dimissioni fiscalmente rilevanti e i relativi costi;

III) provveda, nel suo elaborato a:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, confini e dati catastali; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati,

specificando se il pignoramento riguarda la proprietà o un altro diritto reale (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

e se il bene è in comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria)

a tal fine provvederà a acquisire:

- certificato di stato civile del/gli esecutato/i e:

- qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;

qualora risulti pignorata la sola quota di un mezzo di un immobile in comunione legale dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

1.5) verificare la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

2. DESCRIZIONE DEI BENI

a) fornire una breve descrizione complessiva e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;

b) descrivere brevemente la posizione del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;

c) acquisire CDU, copia dell'attestazione di prestazione energetica (APE) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;

d) acquisire copia del certificato di idoneità statica ove presente;

e) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici ove presente;

f) corredare la stima di un adeguato numero di fotografie dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.

3. STATO OCCUPATIVO

riferire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando presso l'Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

4. PROVENIENZA

a) indicare gli estremi dell'atto di provenienza (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);

b) in caso di acquisto a titolo ereditario evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;

b) indicare tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1) verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

• domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;

• regime patrimoniale, convenzioni matrimoniali (es. fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;

• atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;

• altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

5.2) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, precedenti e successivi al pignoramento, che saranno cancellati all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte ex novo dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

• iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio;

verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

5.3) verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:

- sui millesimi dell'unità,

- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,

- sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),

- sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,

- su eventuali problematiche strutturali,

acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;

b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;

- in caso di opere abusive verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva e il ripristino;

- in caso di presenza di istanze di condono indicare 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;

ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

8. CONSISTENZA

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

9. STIMA

a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;

b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:



- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative a:

- spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,

- bonifiche da eventuali rifiuti,

- stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),

- eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.

- vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

c) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato

d) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;

b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

- che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti -

***ALLEGHI** alla relazione di stima, dando a ciascun allegato un nome che consenta di individuarne agevolmente il contenuto (non una mera numerazione all.1 all. 2 ecc.):*

- 1) la planimetria catastale e le altre planimetrie eventualmente acquisite*
- 2) il titolo di provenienza, anche in copia semplice*
- 3) fotografie dell'immobile dall'esterno e dall'interno, avendo cura di non ritrarre persone nemmeno se presenti su fotografie esposte nell'immobile*
- 4) documentazione edilizia reperita*
- 5) informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione in essere*
- 6) copia privacy dell'elaborato di stima, che non contenga i dati personali degli esecutati riprendendo la bozza in formato word dell'elaborato di stima, togliendo ogni riferimento agli esecutati e convertendolo solo successivamente in formato pdf; i dati da eliminare sono tutti i dati anagrafici di persone fisiche e giuridiche, ivi compresi i precedenti proprietari degli immobili*
- 7) altri documenti ritenuti necessari reperiti ed utilizzati ai fini delle indagini demandate.*

PROVVEDA a:

- depositare la relazione telematicamente almeno 30 giorni prima dell'udienza, depositando il proprio elaborato quale "file principale" e allegandovi se possibile tutti gli allegati; in caso di più lotti depositare per ciascuno l'elaborato quale "file principale", allegandovi i documenti relativi al lotto d'interesse;*
- depositare istanza di liquidazione come atto principale di un diverso deposito;*
- e nello stesso termine ad inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta elettronica certificata o, se non disponibile, a mezzo posta ordinaria, allegando all'originale della relazione l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii ovvero dichiarando di aver ottemperato.*

- lo scrivente è stato nominato nella procedura in oggetto con Accettazione incarico in data 21/01/2026;
- lo scrivente ha effettuato il **sopralluogo in data 27/02/2026**, come concordato con il Custode giudiziario IVG ed esecutati;

- dall'analisi della documentazione catastale e comunale sono emerse alcune **difformità catastali relativamente alla planimetria e mappa catastale e precisamente sono oggetto di pignoramento (FG.40 m.73 subalterni 3-4-5-8-9) e l'intero lotto di ente urbano, in particolare irregolarità a livello catastale su diversi subalterni che necessitano di un aggiornamento planimetrico rispetto alle planimetrie depositate in atti presso il catasto fabbricati.**

- si è fatta istanza di accesso atti per reperire le pratiche edilizie e che le stesse sono state prodotte dall'ufficio comunale di Alba;

- in data 08.04.2026 l'ufficio comunale ha concesso appuntamento per avere un confronto sulle pratiche edilizie;

- dal confronto sono emerse criticità di carattere edilizio-urbanistico che necessitano di sanatoria edilizia la cui fattibilità e costi dovranno essere oggetto di ulteriore confronto con l'ufficio tecnico a seguito di accertamenti normativi, calcoli plano/volumetrici, ambientali, il tutto sulla base dell'attuale normativa urbanistica e di quella dell'epoca in cui sono stati effettuati le opere;

- lo scrivente, in conformità al mandato del GE sta predisponendo le variazioni catastali necessarie;

- l'udienza era fissata per il 12.05.2026 e che in virtù di tale scadenza lo scrivente CTU doveva inviare la bozza della perizia ed allegati ai creditori, debitore anche se non costituito ed al custode 30 giorni prima e pertanto in data 12.04.2026;

- in data 10.04.2026 è stata richiesta istanza di proroga per 60 giorni;

- il GE ha disposto la proroga di 60 giorni, con fissazione nuova udienza;

- l'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. è in data 14.07.2026;

- il GE ha provveduto a redigere pratica DocFa di variazione catastale per corretta rappresentazione catastale degli immobili oggetto di EI;

- lo scrivente, in conformità al mandato dell'Ill.mo G.E., terminata la relazione procedeva al deposito della perizia e relativi allegati in via telematica;

tutto quanto premesso lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue, andando a rispondere punto per punto al mandato affidato dall'Ill.mo G.E.

RELAZIONE

E' oggetto della presente procedura la quota di 1/1 della piena proprietà di n.2 corpi di fabbrica distinti ricadenti sul mappale 73, il corpo di fabbrica principale ad uso abitativo risulta essere un fabbricato libero su tre lati, mentre il corpo secondario ad uso deposito/magazzino risulta essere libero su 4 lati, fabbricati ubicati ad Alba(CN) in Località Altavilla n.60 -bis.

Analizzato quanto oggetto di procedura esecutiva lo scrivente ritiene opportuno di individuare un unico lotto.

LOTTO 1 (UNICO): quota di 1/1 della piena proprietà di n.2 corpi di fabbrica distinti ricadenti sul mappale 73, il corpo di fabbrica principale ad uso abitativo risulta essere un fabbricato libero su tre lati, mentre il corpo secondario ad uso deposito/magazzino risulta essere libero su 4 lati, fabbricati ubicati ad Alba(CN) in Località Altavilla n.60 -bis.

I) prenda contatti con il custode per organizzare il primo accesso all'immobile, che dovrà avvenire prontamente, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo del debitore risultante in atti, con invito a consentire la visita dell'immobile; provveda ad avvertire il GE in caso di impossibilità di accesso;

Lo scrivente ha effettuato sopralluogo in data 27/02/2026 alla presenza del delegato dell'IVG e dell'esecutato.

II) esamini l'atto di pignoramento e la completezza/regolarità della documentazione ipocatastale / relazione notarile sostitutiva depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente gli atti mancanti o inidonei e l'eventuale non corretta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati presenti in catasto e nei registri immobiliari; verifichi continuità trascrizioni, acquisisca atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (es., ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento ecc.); acquisisca ove non depositate le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene; dica se debba sopperire a dimissioni fiscalmente rilevanti e i relativi costi;

III) provveda, nel suo elaborato a:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, confini e dati catastali; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati,

specificando se il pignoramento riguardi la proprietà o un altro diritto reale (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

e se il bene è in comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria)

a tal fine provvederà a acquisire:

- certificato di stato civile del/gli esecutato/i e:

- qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;

LOTTO 1 (UNICO)

E' oggetto della presente esecuzione immobiliare la quota di 1/1 della piena proprietà di n.2 corpi di fabbrica distinti ricadenti sul mappale 73, il corpo di fabbrica principale ad uso abitativo risulta essere un fabbricato libero su tre lati, mentre il corpo secondario ad uso deposito/magazzino risulta essere libero su 4 lati, fabbricati ubicati ad Alba(CN) in Località Altavilla n.60-bis.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	73	4	2	C/6	3	20mq	25mq	76,44€	T	
	40	73	10	2	A/3	2	3,5 vani	93mq	144,61€	1	
	40	73	11	2	A/3	2	4,5 vani	90mq	185,92€	1	
	40	73	12	2	C/2	2	164mq	197mq	304,92€	T	
	40	73	13	2	C/2	2	83mq	100mq	154,32€	2	
	40	73	14	2	C/2	2	33mq	40mq	61,35€	T	
	40	73	15	2	C/2	2	69mq	77mq	128,29€	2	
	40	73	16	2	C/2	2	50mq	56mq	92,96€	1	

L'intestazione catastale è la seguente:

OMISSIS

L'immobile principale ad uso abitativo è posto alle coerenze : altra UIU mappale 300, corte comune mappale 73 su tre lati. L'immobile secondario ad uso deposito/magazzino è posto alle coerenze : corte comune mappale 73 su 4 lati.

E' oggetto di pignoramento la quota di 1/1 della piena proprietà di n.2 corpi di fabbrica distinti ricadenti sul mappale 73, il corpo di fabbrica principale ad uso abitativo risulta essere un fabbricato libero su tre lati, mentre il corpo secondario ad uso deposito/magazzino risulta essere libero su 4 lati, fabbricati ubicati ad Alba(CN) in Località Altavilla n.60-bis.

Nell'ambito della presente procedura, stante la non conformità della planimetria catastale in atti a monte della presente procedura, si è proceduto alla presentazione dell'aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione della VARIAZIONE del 25/05/2026 Pratica n. CN0113059 mediante la quale sono stati soppressi i subalterni n. 3-5-8-9 e sono stati costituiti i subalterni n.10-11-12-13-14. Mediante altra procedura di NC del 25/05/2026 Pratica n. CN0113060 sono stati costituiti i subalterni n. 15-16, oltre al sub.17 (corte comune a tutti i subalterni).

qualora risulti pignorata la sola quota di un mezzo di un immobile in comunione legale dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

LOTTO 1 (UNICO)

E' oggetto della presente esecuzione immobiliare la quota di 1/1 della piena proprietà di n.2 corpi di fabbrica distinti ricadenti sul mappale 73, il corpo di fabbrica principale ad uso abitativo risulta essere un fabbricato libero su tre lati, mentre il corpo secondario ad uso deposito/magazzino risulta essere libero su 4 lati, fabbricati ubicati ad Alba(CN) in Località Altavilla n.60-bis.

1.5) verificare la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 c.p.c.

Si segnala la congruenza -al momento del pignoramento -tra parte eseguita e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento e si precisa che nell'ambito della presente Perizia lo scrivente ha proceduto ad acquisire tutta la documentazione prevista compresi estratto di mappa e planimetrie catastali.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

a) fornire una breve descrizione complessiva e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;

b) descrivere brevemente la posizione del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono situati in zona collinare, appena fuori dal centro abitato della città di Alba (CN), in zona urbanizzata e comoda ai servizi ed al raggiungimento del centro storico, l'immobile principale ad uso abitativo è stato licenziato nel 1967 mentre il fabbricato

retrostante negli anni 1975, esternamente entrambi gli immobili presentano segni di vetustà, tali da richiedere interventi di manutenzione ordinaria.

L'accesso al compendio pignorato è garantito da strada pubblica fino ad un cancello privato che dà accesso ai fabbricati situati sui mappali 73 e 300.

Si segnala che oltrepassato il cancello sulla destra si osservano grandi putrelle in ferro a rinforzo della muratura di sostegno, è probabile che in passato la zona sia stata soggetta ad assestamento, tale per cui la muratura ha subito danneggiamenti.

Continuando sulla strada si accede al mappale 300 di proprietà di terzi per poi tornare sul mappale 73 oggetto di esecuzione immobiliare.

Esternamente il fabbricato principale oggetto di esecuzione presenta facciata intonacata, non tinteggiata, porta d'ingresso in alluminio anodizzato, portoni d'accesso in metallo.

A piano terreno i pavimenti sono al grezzo, con battuto in cls, infissi in metallo con vetro singolo, si segnala la presenza di tubature di impianto idrico a vista, oltre a corrugati dell'impianto elettrico e murature al grezzo, tutto il piano terreno è ad uso pertinenziale delle abitazioni a piano primo.

Si precisa che il locale magazzino (più piccolo di metratura) a piano terreno risulta essere piastrellato e con ventilconvettori.

Al piano primo si accede con scala comune di collegamento interna.

Accedendo al piano primo ci sono 2 abitazioni distinte aventi accesso con porta in alluminio anodizzato. Entrambe le abitazioni si presentano in buono stato di conservazione, presentano piastrelle di grande formato datate, infissi in legno con vetro doppio, riscaldamento mediante caldaia murale a metano che produce anche ACS, riscaldamento con radiatori e raffrescamento con split, aventi pompa di calore sul terrazzo del sottotetto.

Sempre dalla scala interna si accede al sottotetto mediante una porta in alluminio anodizzato, anche il sottotetto ha pavimentazione con piastrelle, radiatori e infissi in pvc vetro doppio.

Dal sottotetto si accede al terrazzo esterno, il quale ha guaina catramata di coibentazione e corrimano metallico di protezione.

La parte eseguita ha dichiarato che la borgata è asservita da un depuratore privato che scola in un fosso di percolo, realizzato insieme al collegamento all'acqua potabile.

Dalla corte interna avente pavimentazione in parte in asfalto ed in parte in cls si accede al locale accessorio.

Il fabbricato è 2 piani fuori terra, con pareti intonacate, portoni ed infissi in metallo.

Tutti i locali a piano terreno presentano pavimentazione con battuto in cls, impianto elettrico con corrugati a vista, nessun tipo di riscaldamento in quanto i locali sono ad uso deposito/magazzino.

Per accedere al piano primo è necessario passare dalla corte interna mediante scala metallica, i locali si presentano nello stesso stato di quelli a piano terreno, quindi sempre con battuto in cls ed infissi metallici.

Si segnala la presenza di copertura in fibrocemento, motivo per il quale dalla valutazione è stato decurtato il costo per i lavori di smaltimento in sicurezza del materiale e trasporto dello stesso in discarica idonea.

Segue vista con sovrapposizione (satellitare + catasto) al fine di poter apprezzare meglio l'andamento della strada di accesso.



c) acquisire CDU, copia dell'attestazione di prestazione energetica (APE) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;

d) acquisire copia del certificato di idoneità statica ove presente;

e) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici ove presente;

Nell'ambito della presente è stato redatto l'APE n.20261076350023 con scadenza al 10.06.2036.(FG.40 m.73 sub.10).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Appendice B - Format di Attestato di Prestazione Energetica (APE)

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	
CODICE IDENTIFICATIVO : 2026 107635 0023	VALIDO FINO AL : 10/06/2036

DATI GENERALI

Destinazione d'uso ☒ Residenziale ☐ Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali	Oggetto dell'attestato ☐ Intero edificio ☒ Unità immobiliare ☐ Gruppo di unità immobiliari numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 2	☐ Nuova costruzione ☒ Passaggio di proprietà ☐ Locazione ☐ Ristrutturazione importante ☐ Riqualificazione energetica ☐ Altro:
---	--	---

Dati identificativi

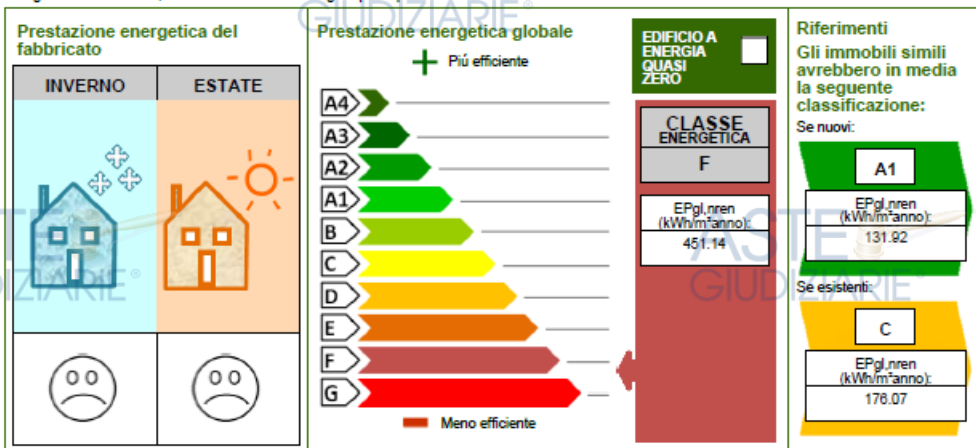
	Regione: PIEMONTE Comune: ALBA Indirizzo: LOCALITA' ALTAVILLA 60 bis Piano: 1 Interno: Coordinate GIS: 44.891741 8.053826	Zona climatica: E Anno di costruzione: 1973 Superficie utile riscaldata (m²): 72.74 Superficie utile raffrescata (m²): 72.74 Volume lordo riscaldato (m³): 319.08 Volume lordo raffrescato (m³): 319.08
	Comune catastale: A124	Foglio: 40
	Subaltemi: Da: 10 A: 10	Particella: 73
	Altri subaltemi:	

Servizi energetici presenti

☒ Climatizzazione invernale	☐ Ventilazione meccanica	☐ Illuminazione
☒ Climatizzazione estiva	☒ Prod. acqua calda sanitaria	☐ Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



Nell'ambito della presente è stato redatto l'APE n.20261076350024 con scadenza al 10.06.2036.(FG.40 m.73 sub.11).

Appendice B - Format di Attestato di Prestazione Energetica (APE)

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	
CODICE IDENTIFICATIVO : 2026 107635 0024	VALIDO FINO AL : 10/06/2036

DATI GENERALI

Destinazione d'uso ☒ Residenziale ☐ Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali	Oggetto dell'attestato ☐ Intero edificio ☒ Unità immobiliare ☐ Gruppo di unità immobiliari numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 2	☐ Nuova costruzione ☒ Passaggio di proprietà ☐ Locazione ☐ Ristrutturazione importante ☐ Riqualificazione energetica ☐ Altro:
---	--	---

Dati identificativi

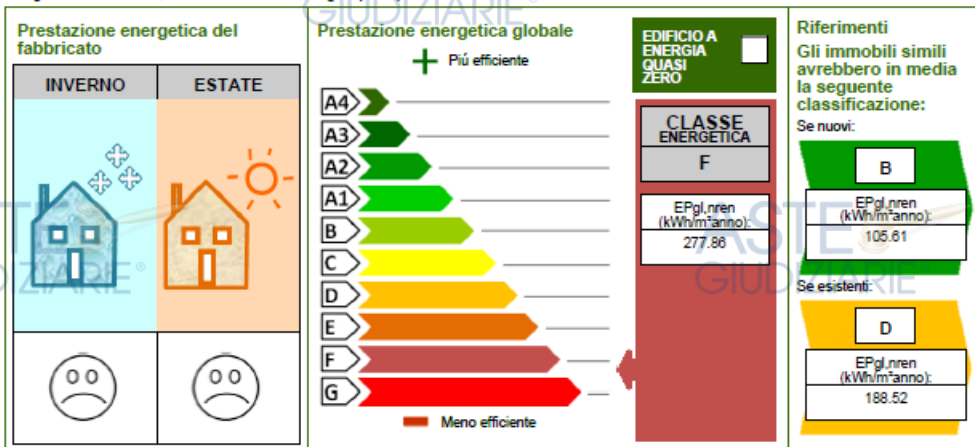
	Regione: PIEMONTE Comune: ALBA Indirizzo: LOCALITA' ALTAVILLA 60 bis Piano: 1 Interno: Coordinate GIS: 44.691747 8.053836	Zona climatica: E Anno di costruzione: 1973 Superficie utile riscaldata (m²): 74.58 Superficie utile raffrescata (m²): 74.58 Volume lordo riscaldato (m³): 295.07 Volume lordo raffrescato (m³): 295.07
Comune catastale: A124 Subaltemi: Da: 11 A: 11 Da: A: Da: A:	Sezione: Da:	Foglio: 40 Particella: 73 A: Da: A:

Servizi energetici presenti

☒ Climatizzazione invernale ☒ Climatizzazione estiva	☐ Ventilazione meccanica ☒ Prod. acqua calda sanitaria	☐ Illuminazione ☐ Trasporto di persone o cose
---	--	--

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



Pag. 1

Non si è in possesso di dichiarazioni di conformità degli impianti. Al sopralluogo si sono visionati sia l'impianto elettrico che l'impianto idrico, entrambi funzionanti ma con ogni probabilità da rivedere alla luce delle vigenti normative.

f) corredare la stima di un adeguato numero di fotografie dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.

Si allega documentazione fotografica.

CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE (ABITAZIONE+ACCESSORI)



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

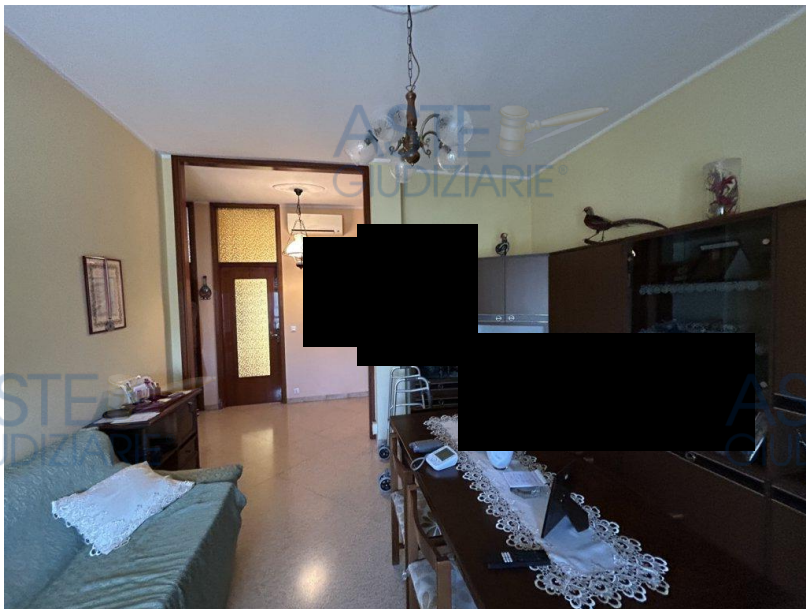
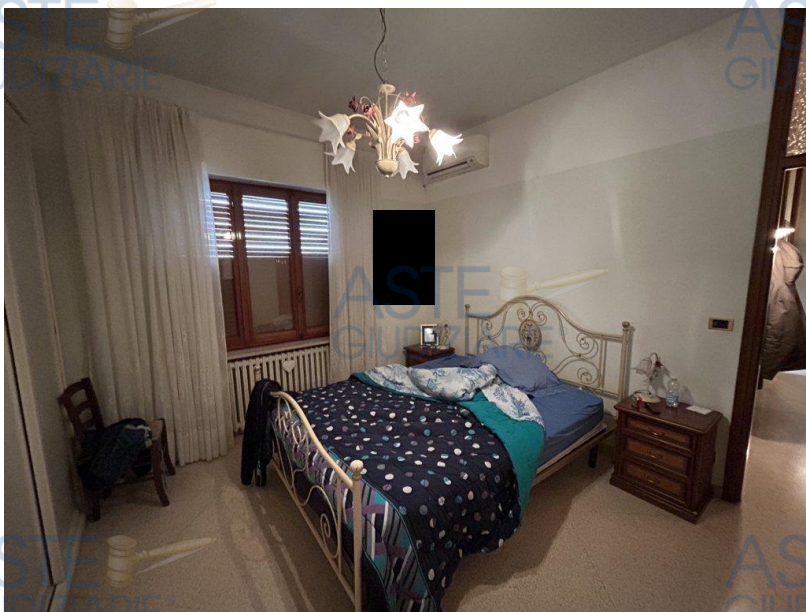
ASTE
GIUDIZIARIE®

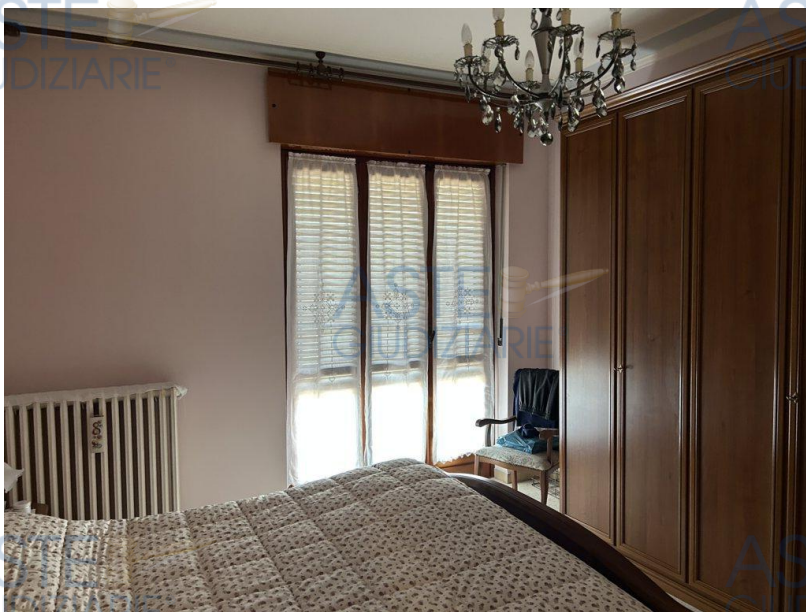
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

19 di 46







ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

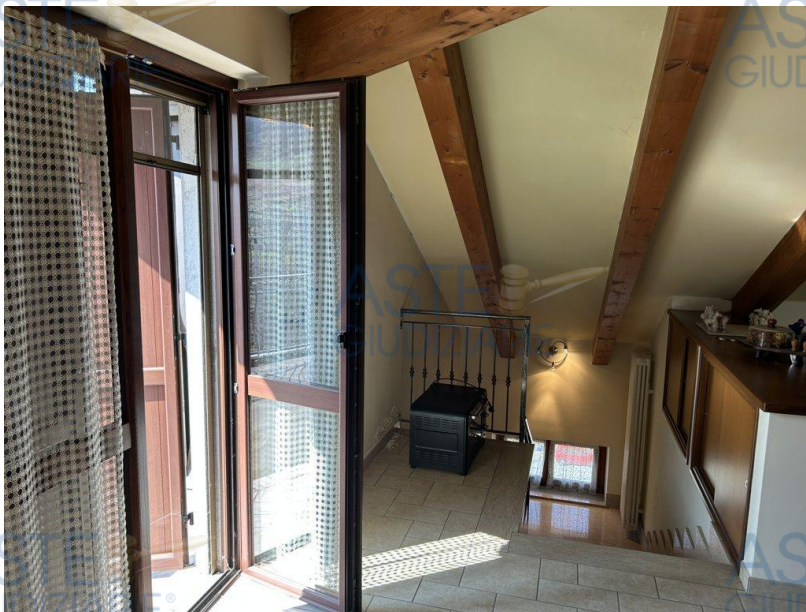
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

23 di 46





ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®

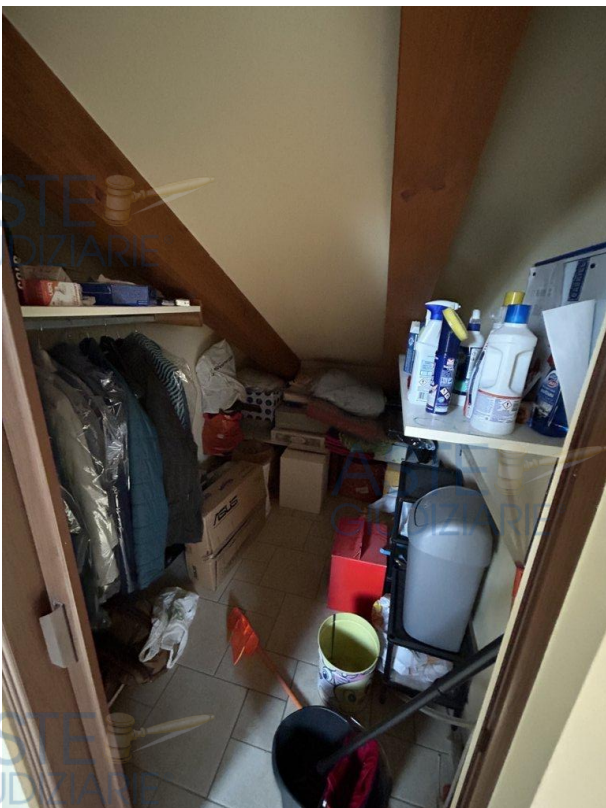
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

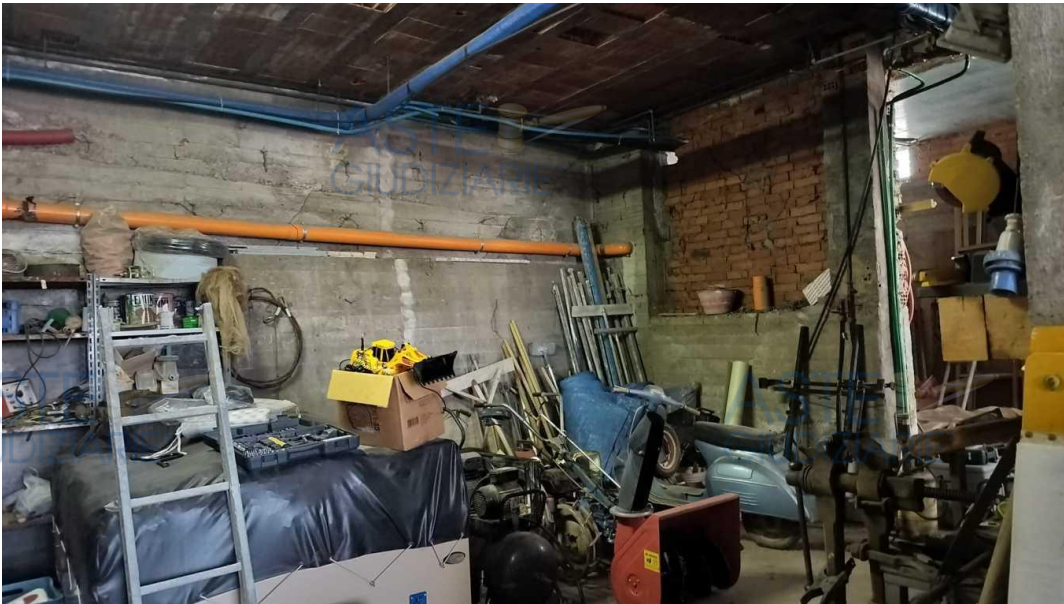
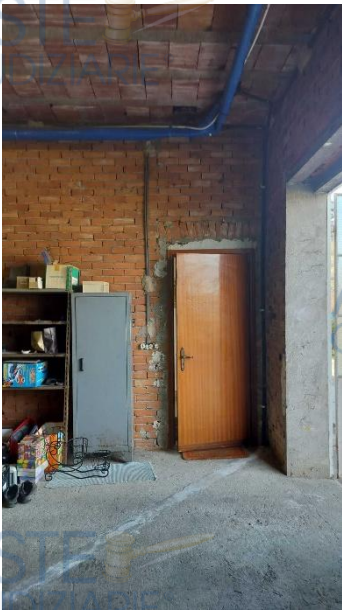
ASTE
GIUDIZIARIE®

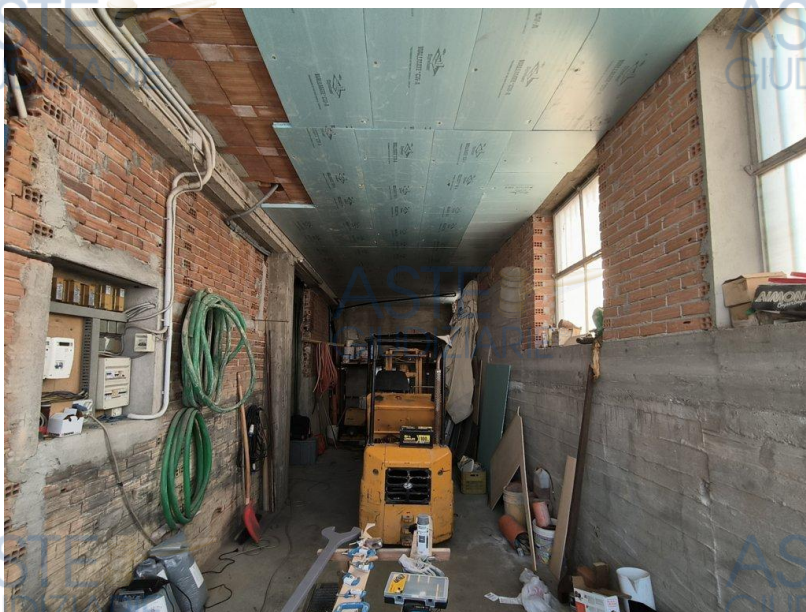
ASTE
GIUDIZIARIE®

25 di 46









ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





CORPO DI FABBRICA SECONDARIO (DEPOSITO/MAGAZZINO)





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

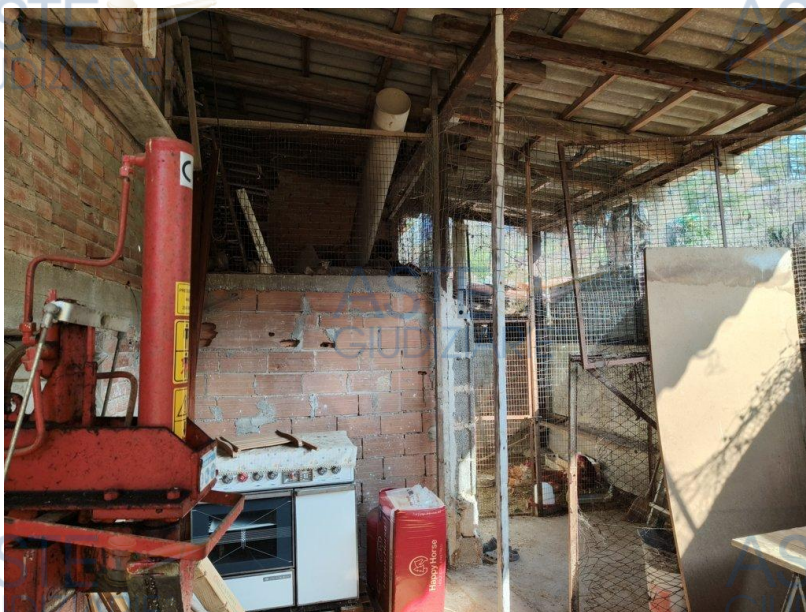
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

31 di 46





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





3. STATO OCCUPATIVO

referire sullo stato di possesso del bene, con indicazione - se occupato da terzi - del titolo in base al quale è occupato, verificando presso l'Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato ***OMISSIS*** come abitazione principale, si allega pertanto ricevuta di esito negativo dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che il signor ***OMISSIS*** abita nell'abitazione a piano primo (sub.10), mentre la signora ***OMISSIS*** nell'altra abitazione a piano primo (sub.11).

4. PROVENIENZA

a) indicare gli estremi dell'atto di provenienza (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);

b) in caso di acquisto a titolo ereditario evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;

b) indicare tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio

L'immobile oggetto della presente è pervenuto alla parte esecutata con :

-DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/12/2003 - UU Sede ALBA (CN) Registrazione Volume 1141 n. 16 registrato in data 14/04/2004 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE LEGITTIMA di ***OMISSIS*** a favore degli eredi ***OMISSIS***;

Accettazione di eredità trascritta presso la Conservatoria di Alba in data 11.01.2019 ai nn.280/344.

-In precedenza il sig. ***OMISSIS*** è divenuto proprietario al 100% mediante atto di DIVISIONE del 14/05/1971 Pubblico ufficiale ***OMISSIS*** Sede ALBA (CN) Repertorio n. 26635/7913 - UR Sede ALBA (CN) n. 1449 registrato in data 03/06/1971, trascritto presso Conservatoria di ALBA(CN) in data 14/06/1971 ai nn.2946/3556.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1) verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- **domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;**
- **regime patrimoniale, convenzioni matrimoniali (es. fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;**
- **atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;**
- **altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;**

verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

Dalle indagini effettuate presso la conservatoria di Alba, non si è a conoscenza di vincoli gravanti sul bene, domande giudiziali e sequestri penali in atto, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

5.2) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, precedenti e successivi al pignoramento, che saranno cancellati all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte ex novo dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

• **iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio;**

verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. aggiornate al 10/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

-Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di ALBA (CN) il 28/01/2019 al particolare n.68;

Quota: 1/1

Importo totale €720.000,00.

A Favore: ***OMISSIS***

Contro: ***OMISSIS***

Formalità a carico della procedura.

-Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO;

Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di ALBA (CN) IL 09/09/2019 al particolare n.918;

Quota: 1/2

Importo totale: € 260.951,28

A Favore: ***OMISSIS***

Contro: ***OMISSIS***

Formalità a carico della procedura.

-Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di ALBA (CN) IL 02/05/2022 al particolare n.484;

Quota: 1/2

Importo totale: € 72.873,40

A Favore: ***OMISSIS***

Contro: ***OMISSIS***

Formalità a carico della procedura.

-Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO, AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE;

Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di ALBA (CN) IL 29/07/2025 al particolare n.889;

Quota: 1/2

Importo totale: € 403.367,48

A Favore: ***OMISSIS***

Contro: ***OMISSIS***

Formalità a carico della procedura.

-Verbale di Pignoramento immobili

Trascritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Alba (CN) il 30/08/2024 al n. 5319.

A Favore: ***OMISSIS***

Quota: 1/1

Contro: ***OMISSIS***

Formalità a carico della procedura.

5.3) verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;

Dalle indagini si riferisce che NON si tratta di un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:

- sui millesimi dell'unità,
- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
- sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),
- sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,
- su eventuali problematiche strutturali,

acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

Trattasi di compendio NON facente parte di edificio condominiale.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;

b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;

• in caso di opere abusive verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva e il ripristino;

• in caso di presenza di istanze di condono indicare 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;

ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è ricompreso in area agricola Em1 e nella Buffer zone del sito UNESCO dei paesaggi vitivinicoli, la cui normativa di riferimento è da reperirsi negli art. 51, 63bis, 73 delle N.T. A. secondo il P.R.G.C. vigente.

I fabbricati a destinazione abitativa e magazzino oggetto del presente lotto censiti al FG. 40 particella 73, vari subalterni sono stati realizzati uno a seguito di rilascio di Licenza edilizia n.112 del 23/12/1967 e successivamente oggetto di Condono edilizio n.71 del 11/02/1986 e successive pratiche, come emerso dall'istanza di accesso atti presentata allo sportello urbanistica del Comune di Alba.

L'immobile ricade nelle aree agricola Em1 del comune di Alba, come risulta individuato dal vigente P.R.G.C. e in Buffer zone del sito UNESCO. In merito a tale immobile risultano essere stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n.112, prot.n. 20813 del 23/12/1967 per nuova costruzione di due alloggi e magazzino,
- Condono edilizio n.71, prot.n.03021 del 11/02/1986 per ristrutturazione fabbricato principale e costruzione pertinenze residenziali,
- Permesso di costruire oneroso per recupero sottotetto n.70, prot.n.04606 del 11/02/2006 - PARERE CONTRARIO,
- D.I.A. (art.22, comma 1 dpr 380/2001), Ristrutturazione edilizia con recupero sottotetto n. 241/06 del 22/04/2006, in alloggio di civile abitazione,
- Permesso di costruire in sanatoria n.845, prot.n. 32702 del 08/11/2012 per realizzazione di tettoia e deposito materiali edili - PARERE RESPINTO,
- Permesso di costruire in sanatoria n.216, prot.n.11032 del 11/04/2013 per deposito di attrezzature e materiali edili,

- A.E.L. n.1294, prot.n.48101 del 27/09/2022 per rifacimento bagno in alloggio di civile abitazione.

In merito ai titoli abilitativi edilizi citati si segnala che gli elaborati grafici allegati allo stesso non risultano rappresentare correttamente lo stato di fatto dell'immobile nella sua interezza.

A seguito del rilievo dello stato di fatto e del confronto con gli elaborati progettuali depositati, l'immobile presenta le seguenti difformità:

- modifiche delle aperture in facciata, con variazione della posizione e delle dimensioni;
- non realizzazione di alcuni elementi autorizzati;
- chiusura di una porzione di terrazzo con modifica dei prospetti e incremento della superficie utile lorda dell'alloggio,
- Differenza di altezza media per i locali sottotetto.

Per quanto riguarda il sottotetto dell'alloggio, la pratica ne prevedeva il recupero a fini abitativi sulla base di caratteristiche dimensionali che, a seguito delle verifiche effettuate sullo stato di fatto, non risultano essere state integralmente conseguite. In particolare, l'altezza media effettivamente presente non consente il mantenimento della destinazione abitativa prevista dal progetto autorizzato. Si ritiene pertanto necessario ricondurre tale porzione immobiliare alla funzione di locale accessorio non abitabile, pertinenziale all'unità residenziale principale, prendendo contestualmente atto della mancata realizzazione di alcune opere previste dal titolo edilizio.

Le difformità sopra descritte risultano riconducibili a interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo, comportanti aumento di superficie e di volume, e pertanto soggetti a regolarizzazione mediante **Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001**, previa verifica della doppia conformità urbanistica ed edilizia, finalizzato alla regolarizzazione dell'ampliamento derivante dalla chiusura del terrazzo, alla rappresentazione dello stato effettivamente realizzato e alla contestuale definizione della destinazione del sottotetto quale locale accessorio non abitabile. Nell'ambito della medesima pratica verrà inoltre dato atto delle opere autorizzate ma non eseguite, come ad esempio l'impianto ascensore non realizzato, adeguando la documentazione progettuale alla reale consistenza dell'immobile. Il rilascio del titolo edilizio in sanatoria è subordinato al pagamento del **contributo di costruzione in misura doppia**, ai sensi dell'art. 16 e dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001,

Considerato che il fabbricato ricade all'interno della Buffer Zone disciplinata dall'art. 63-bis del PRGC, il procedimento dovrà essere accompagnato dalle necessarie verifiche di compatibilità paesaggistica e dall'acquisizione dei pareri richiesti dalla normativa vigente, con il coinvolgimento degli organi competenti nell'ambito dell'istruttoria comunale.

Ai fini della presente relazione, si è proceduto ad una stima del contributo dovuto sulla base dei parametri comunali vigenti, considerando una superficie complessiva in ampliamento pari a **17,26 mq**. Gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione sono stati determinati applicando i valori unitari da tabelle comunali. La sanzione pecuniaria dovuta ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 può essere stimata in circa **€ 3.120,00**, oltre a diritti di segreteria, spese istruttorie, eventuali oneri paesaggistici, compensi professionali e aggiornamento catastale.

Per la presentazione della pratica edilizia è inoltre previsto il versamento dei diritti di segreteria, pari a circa **€ 104,00**.

Il fabbricato accessorio presenta lievi difformità interne, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi mediante tramezzature e nella realizzazione di modesti dislivelli interni. Tali modifiche non incidono su sagoma, superficie coperta, volume né sulla destinazione d'uso dell'immobile. Trattandosi di interventi esclusivamente interni riconducibili alla manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, gli stessi risultano assentibili mediante Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA). Le difformità riscontrate, non rilevanti sotto il profilo urbanistico-edilizio e rientranti nelle tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, sono comunque regolarizzabili, ove necessario ai fini dell'aggiornamento dello stato legittimo, mediante presentazione di CILA in sanatoria.

In tal caso, trova applicazione la sanzione amministrativa prevista dall'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001, pari a **€ 1.000,00**, trattandosi di intervento già ultimato. Non sono inoltre dovuti diritti di segreteria per la presentazione della suddetta pratica, ai sensi della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 18.05.2005.

8. CONSISTENZA

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla consistenza calcolata ai sensi della norma UNI 10750:2005 e secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

I vani principali e accessori diretti andranno calcolati ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: pertanto i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

Nella determinazione della superficie commerciale si sono moltiplicate le superfici lorde di ogni locale, accessorio e/o ornamento dell'unità per la propria percentuale di incidenza o ragguaglio di seguito riportate:

- Mansarde 75% aventi altezza media minima mt 2,40;
- Sottotetti non abitabili (cellure) 35% (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50);
- Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% altezza media minima mt 2,40;
- Soppalchi non abitabili 15%;
- Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%;
- Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%;
- Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% altezza media minima mt 2,40;
- Balconi e Lastrici solari 25% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Terrazzi e Logge 35% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Terrazzi di attici (a tasca) 40% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Portici e Patii 35% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Corti e Cortili 10% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali) 20% altezza minima di mt 1,50;
- Locali accessori (collegati a vani principali) 35% altezza minima 2,40;
- Locali tecnici 15% altezza minima di mt 1,50;
- Box (in autorimessa collettiva) 45% (dimensioni tipo di posto auto mt 2,50x5,00=12,50mq.);
- Box (non collegato ai vani principali) 50%;
- Box (collegato ai vani principali) 60%;
- Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%;
- Posti auto scoperti 20%;

La superficie commerciale del fabbricato principale risulta essere la seguente:

Destinazione	Piano	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
Locali accessori PT - Magazzino(sub.12)	PT	187,26	0,20	37,45
Abitazione (sub.10)	P1	92,22	1,00	92,22
Balcone (fino a 25 mq.)	P1	6,18	0,25	1,55
Abitazione (sub.11)	P1	86,21	1,00	86,21
Balcone (fino a 25 mq.)	P1	16,43	0,25	4,11
Sottotetto (sub.15)	P2	79,83	0,35	27,94
Terrazza (fino a 25 mq.)	P2	25,00	0,35	8,75
Terrazza (oltre a 25 mq.)	P2	23,45	0,10	2,35
Corte (fino a 25mq)	PT	25,00	0,10	2,50
Corte (oltre a 25mq)	PT	353,00	0,02	7,06
Totale superficie commerciale mq.				270,13

La superficie commerciale del fabbricato accessorio risulta essere la seguente:

Destinazione	Piano	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
Fabbricato accessorio sub.4-13-14 (GARAGE, LAVANDERIA E MAGAZZINO)	PT	68,84	1,00	68,84
Porticato, tettoia, deposito Fabbricato accessorio sub.4-13-14	PT	95,38	0,35	33,38
Sottotetto accessorio Fabbricato accessorio sub.4-13-14	P1	53,82	0,20	10,76
Totale superficie commerciale mq.				112,99

9. STIMA

a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;

b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative a:

-spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,

-bonifiche da eventuali rifiuti,

- stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),

-eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.

-vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

c) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato

Il primo passo verso la formulazione di una stima del valore di un bene immobile prevede l'individuazione degli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta la perizia e conseguentemente la scelta della metodologia di stima da applicare.

L'individuazione di tali aspetti passa attraverso la scelta dell'approccio (mercato, tecnico o finanziario) più adatto alla soluzione del quesito estimale.

Nel presente caso si assume come base per la stima il valore per metro quadro, ovvero quello più probabile prendendo a riferimento quotazione minime e massime a metro quadro delle compravendite di immobili effettuati in una determinata zona e in dato lasso temporale che appartengono alla medesima categoria di destinazione d'uso.

La superficie commerciale del fabbricato principale, calcolata come esplicito in precedenza risulta essere pari a 270,13 mq.

La superficie commerciale del fabbricato secondario, calcolata come esplicito in precedenza risulta essere pari a 112,99 mq.

Determinata la consistenza del compendio oggetto di valutazione si procederà all'individuazione del suo più probabile valore a mq.

A titolo indicativo la banca dati dell'O.M.I. riporta i seguenti valori:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CUNEO

Comune: ALBA

Fascia/zona: Periferia/FRAZIONE ALTAVILLA E ALTRE ZONE IN DIREZIONE BARBARESCO

Codice di zona: D4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1900	L	4,1	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1500	L	3,7	5,5	L
Box	NORMALE	590	850	L	2,9	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1950	L	4,1	6,1	L

I valori delle quotazioni immobiliari in zona editi da borsino immobiliare, nella zona in oggetto risultano essere i seguenti:

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro 1.311

Valore medio

Euro 1.675

Valore massimo

Euro 2.040

Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro 1.132

Valore medio

Euro 1.448

Valore massimo

Euro 1.764

Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro 971

Valore medio

Euro 1.192

Valore massimo

Euro 1.413

Valuta subito questo immobile

Lo scrivente ha consultato i valori dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell' A.d.E. (Valori OMI), i valori della piattaforma Borsino immobiliare (versione PRO), sono stati ricercati possibili comparabili di immobili realmente compravenduti e quindi riportanti il reale prezzo di compravendita attraverso il software professionale di BorsinoPRO, si è proceduto alla compilazione di una stima di verifica con il software professionale – valutometroPRO, oltre ad effettuare una ricerca di immobili comparabili (simili o paragonabili) sui market place in uso in zona.

In relazione a questi ultimi è stata applicata una percentuale di deprezzamento sulla base delle statistiche rilasciate dall'osservatorio immobiliare sulla differenza tra i valori di richiesta e successivamente di effettivo realizzo sugli immobili in vendita.

Analizzati i dati sopra riportati, effettuate le opportune comparazioni e valutazioni con le informazioni acquisite tramite una indagine condotta presso le primarie agenzie immobiliari operanti sul mercato locale, tecnici esperti della zona in oggetto ed operatori del settore, assunte tutte le informazioni del caso e confrontate le informazioni sui valori immobiliari di fabbricati aventi pari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo scrivente ritiene di poter assegnare un valore unitario di partenza a metro quadro pari ad Euro 1.300,00 per il fabbricato principale e Euro 600,00 per il fabbricato accessorio.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente procedura si è optato per una stima parametrica; le linee guida utilizzate dallo scrivente si rifanno alla pratica professionale ed alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate – MI ed a testi tecnici di estimo immobiliare (es. "Manuale di Estimo" di Simonotti).

La scala parametrica relativa allo stato d'uso adottata è la seguente:

Stato d'uso - Ottimo	1,05
Stato d'uso - Buono (base)	1
Stato d'uso - Normale	0,97
Stato d'uso - Mediocre	0,92
Stato d'uso - Scarso	0,87
Stato d'uso - Degradato	0,8

Valori inferiori per immobili fatiscenti, necessità di ristrutturazione totale ecc...

Note:

Il valore di riferimento base è "Buono" = 1,00.

Il coefficiente si applica al valore unitario di mercato o al valore comparabile (€/mq).

In presenza di condizioni particolarmente degradate (immobile fatiscente, necessità di ristrutturazione totale), si può arrivare anche a 0,80 o meno.

In caso contrario, immobili particolarmente curati, recenti o con materiali di pregio (in contesti coerenti), possono superare 1,05 (es. 1,10), ma con cautela.

La scala parametrica relativa alla presenza di balconi adottata è la seguente:

Balcone assente	0,97
Balcone < 5 mq	1,01
Balcone 5-10 mq	1,05
Balcone ampio / più balconi	1,08
Terrazzo abitabile > 15 mq	1,12

La scala parametrica relativa alla efficienza energetica è la seguente in base alla classe:

A / B	1,05
C / D (base)	1,00
E / F	0,97
G o meno	0,93

Calcolando si avrà:

Fabbricato principale

Valorizzazione immobile	Valori / Parametri
Prezzo medio €/mq	1.300,00 €
Riduz. valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto coeff. (5%)	0,95
Stato d'uso mediocre	0,92
Balcone ampio/più balconi	1,08
Classe energetica	0,97
Calcolo valore a mq.	1.190,28 €
Superficie commerciale del compendio pignorato: mq.	270,13
Valore	321.531,18 €

Decurtazione spese regolarizzazione edilizia e catastale	3.224,00 €
Bonifiche da eventuali rifiuti (presenza amianto sulla copertura)	- €
TOTALE	318.307,18 €

Fabbricato secondario

Valorizzazione immobile	Valori / Parametri
Prezzo medio €/mq	600,00 €
Riduz. valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto coeff. (5%)	0,95
Stato d'uso	0,95
Calcolo valore a mq.	540,30 €
Superficie commerciale del compendio pignorato: mq.	112,99
Valore	61.047,22 €

Decurtazione spese regolarizzazione edilizia e catastale	1.000,00 €
Bonifiche da eventuali rifiuti (presenza amianto o fibro-cemento sulla copertura)	15.000,00 €
TOTALE	45.047,22 €

Si è considerato un deprezzamento pari a 15.000,00€ per i necessari lavori di bonifica dalla presenza di fibrocemento in base ai prezzi medi applicati dalle Ditte specializzate che operano in questo settore in questa zona, anche in funzione dell'estensione della copertura esistente.

Alla luce di quanto sopra il valore di stima del presente lotto risulta essere pertanto:

IDENTIFICATIVO CORPO	QUOTA PROPRIETA'	VALORE DI STIMA (ARROTONDATO)
LOTTO 1 - UNICO	100%	€. 363.500,00

Il presente lotto 1 - unico avrà pertanto un valore di stima arrotondato pari a €. 363.500,00 (dicasi trecentosessantatremilacinquecento/00)

d) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

Il bene risulta pignorato per intero.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;

L'immobile risulta occupato dagli esecutati, non occupato da terzi.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;

b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

- che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti -

Il bene risulta pignorato per intero.

ALLEGHI alla relazione di stima, dando a ciascun allegato un nome che consenta di individuarne agevolmente il contenuto (non una mera numerazione all.1 all. 2 ecc.):

- 1) la planimetria catastale e le altre planimetrie eventualmente acquisite**
- 2) il titolo di provenienza, anche in copia semplice**
- 3) fotografie dell'immobile dall'esterno e dall'interno, avendo cura di non ritrarre persone nemmeno se presenti su fotografie esposte nell'immobile**
- 4) documentazione edilizia reperita**
- 5) informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione in essere**
- 6) copia privacy dell'elaborato di stima, che non contenga i dati personali degli esecutati riprendendo la bozza in formato word dell'elaborato di stima, togliendo ogni riferimento agli esecutati e convertendolo solo successivamente in formato pdf: i dati da eliminare sono tutti i dati anagrafici di persone fisiche e giuridiche, ivi compresi i precedenti proprietari degli immobili**
- 7) altri documenti ritenuti necessari reperiti ed utilizzati ai fini delle indagini demandate.**

Lo scrivente nell'ambito della presente procedura, in base al tipo di immobile ed alla quantità e tipologia della documentazione reperita nelle varie indagini ha elaborato i seguenti allegati:

ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE, VISURE, ESTRATTI, PLANIMETRIE CATASTALI E DI RILIEVO;

ALLEGATO 2 - TITOLO DI PROVENIENZA

ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 4 - DOCUMENTAZIONE COMUNALE

ALLEGATO 5 - CONTRATTO DI LOCAZIONE (ESITO NEGATIVO)

ALLEGATO 6 - COPIA PERIZIA VERSIONE PRIVACY

ALLEGATO 7 - ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

ALLEGATO 8 - STATO CIVILE

ALLEGATO 9 - VERBALE DI SOPRALLUOGO ed ELENCO CRONOLOGICO COMUNICAZIONI

ALLEGATO 10 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a



disposizione per eventuali chiarimenti.



Villanova Mondovì, li 12/06/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Conti Mauro



46 di 46

