

TRIBUNALE DI ASTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 201/18 Reg. Gen.

G.E: Dott. M. BOTTALLO

promossa da:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

P R E M E S S O

- che all'udienza del 08 luglio 2019 il sottoscritto Geom. Reggio Roberto, con studio in Alba (CN), Via Mandelli n° 1/B, Tel/fax 0173/361877 pec: roberto.reggio@pct.pecopen.it email: reggioroberto@gmail.com, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione indicata in epigrafe;

- che dopo il giuramento di rito veniva posto dal G.E. al CTU incaricato il seguente incarico:

- 1) **provveda**, ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
- 2) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

- 3) **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
- 4) **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato, acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il Comune dove lo stesso fu celebrato;
- 5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 7) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- 9) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Provinciale del Territorio;
- 10) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Provinciale del Territorio) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;
- 11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura

esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di invisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) **informi** sull'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adempimenti 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 eventuali spese condominiali insolute;
- 16) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.
- 17) **accerti** il Perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del D.lgs n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.lgs 26/11/06 n. 311 lettere d, e, f, e come integrato dal Decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965

(pubblicata sul B.R.U. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2 (dotazione di Attestazione di qualificazione energetica):

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali o del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 Legge Regionale 28/03/1995 n. 46 e art. 1 e seguenti Legge 09/12/1998 n. 431);

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

Il Giudice dell'Esecuzione dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del 11.11.2019 data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse ed **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- e) **depositi** almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica ai sensi del D.L. n. 90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011 per quanto riguarda le specifiche del deposito.

Depositi inoltre copia del proprio elaborato peritale redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsti dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/2008;

- f) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- g) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- h) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- i) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.”;
- che sono state effettuate le dovute ricerche e la presa visione delle mappe, dei certificati ipotecari e catastali, dei progetti presso i competenti uffici, rispettivamente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cuneo – Sezioni Terreni e Fabbricati, Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cuneo Reparto Servizi Pubblicità Immobiliare di Alba, Ufficio Tecnico del Comune di Monteu Roero;

TUTTO CIO' PREMESSO

esaminati gli atti ed i documenti di causa, esperiti gli opportuni accertamenti presso gli uffici preposti, esperiti i necessari sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima ricadenti nell'ambito della presente procedura esecutiva, il CTU, in ottemperanza all'onorevole incarico ricevuto, di seguito presenta la propria relazione di perizia.

• **RISPOSTA QUESITO 1:**

“Avviso dei debitori eseguiti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali .”

Lo scrivente C.T.U. si è messo in contatto con le esecutate xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a mezzo lettera raccomandata AR al fine di concordare appuntamento atto all'espletamento di idoneo sopralluogo, regolarmente eseguito in data 04 ottobre 2019 u.s. alle ore 9,00 sulla località in Comune di Monteu Roero (CN), Fraz. San Bernardo n° 2; in tal occasione il CTU si è recato presso gli immobili pignorati e, alla presenza del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, marito dell'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxx, ha effettuato idoneo sopralluogo

presso gli immobili per cui è stima, a conclusione delle operazioni tecnico – peritali già esperite in precedenza presso i pubblici uffici preposti, come da verbale di sopralluogo allegato.

• **RISPOSTA QUESITO 2.1:**

“Verifica completezza documentazione fascicolo istruttorio ai sensi dell’ art. 567 2° comma c.p.c..”

A seguito della disamina della documentazione prodotta ed allegata al fascicolo istruttorio, il CTU accerta la sua completezza; è infatti presente come richiesto, la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n° 302/98 redatta dal Notaio Giorgio Castiglioni di Bologna.

Il C.T.U. ha comunque prodotto separata nota in merito al corretto deposito dei documenti richiesti dall’art. 567 c.p.c. da parte del creditore procedente.

• **RISPOSTA QUESITO 2.2:**

“Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento”.

Previa verifica e controllo della certificazione notarile facente parte il fascicolo istruttorio, si rileva che i beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI:

- Nota reg. part. 558 reg. gen. 4254 del 17.06.2013

Ipoteca giudiziale per il credito di € 320.000,00 emessa in forza di decreto ingiuntivo Tribunale di Alba rep. n° 1819/2013 del 24.05.2013, a favore di: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; sui seguenti beni immobili: in Comune di Monteu Roero:

- proprietà per intero di xxxxxxxxxxxx:

NCEU: Fg. 18 n° 49

C.T.: Fg. 18 nn° 49-60-61

- quota indivisa di proprietà per 1/12 di xxxxxxxx e per 5/12 di xxxxxxxx per un totale di 6/12:

NCEU: Fg. 18 n° 86 subb 2-3-5-6-7-8-10-11-12

C.T.: Fg. 18 nn° 85-91-87

- proprietà per intero di xxxxxxxxxxxx:

C.T.: Fg. 18 n° 97

- quota indivisa di proprietà per 1/4 di xxxxxxxx e per 1/4 di xxxxxxxx per un totale di 1/2:

C.T.: Fg. 18 nn° 69-92-93-484

- quota indivisa di proprietà per 13/60 di xxxxxxxx e per 17/60 di xxxxxxxx per un totale di 1/2:

C.T.: Fg. 17 n° 185

Fg 18 nn° 76-77-79-82-90-485-486

- proprietà per intero di xxxxxxxx :

C.T.: Fg. 19 n° 79-211-287-78-288

Fg 17 n° 207

Fg 18 nn° 73-74-75-80-81

- proprietà per intero di xxxxxxxx :

NCEU: Fg. 18 n° 53 subb 2-4-5-6

C.T.: Fg. 13 n° 40

Fg 18 nn° 62-67-59-56-57-600

Fg 17 nn° 49

Fg 11 n° 277

in Comune di Montaldo Roero:

- proprietà per intero di xxxxxxxxxx:

C.T.: Fg. 14 nn° 285-186-187-192-185-188-189-271-282-283-284-191

Fg 13 n° 78

Fg 12 nn° 144

- Nota reg. part. 43 reg. gen. 428 del 21.01.2014

Ipoteca giudiziale per il credito di € 85.000,00 emessa in forza di decreto ingiuntivo Tribunale di Asti rep. n° 1330/2013 del 03.12.2013, a favore di: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ; contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; sui seguenti beni immobili in Comune di Monteu Roero (CN):

- quota indivisa di proprietà per 1/12:

NCEU: Fg. 18 n° 86 subb 2-3-5-6-7-8-10-11-12

C.T.: Fg. 18 nn° 85-91-86

- quota indivisa di proprietà per 1/4:

C.T.: Fg. 18 nn° 69-92-93-484

- quota indivisa di proprietà per 13/60:

C.T.: Fg. 17 n° 185

Fg 18 nn° 76-77-79-82-90-485-486

- proprietà per intero:

C.T.: Fg. 19 nn° 79-211-287-78-288

Fg 17 n° 207

Fg 18 nn° 73-74-75-80-81

- Nota reg. part. 513 reg. gen. 3828 del 19.05.2016

Ipoteca volontaria per il credito di € 650.000,00 emessa in forza di atto rogito notaio Stuffo di Canale (CN) rep. n° 14847/5729 del 12.05.2016, a favore di: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – terzo datore di ipoteca, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - terzo datore di ipoteca, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – debitore non datore; sui seguenti beni immobili in Comune di Monteu Roero (CN):

- quota indivisa di proprietà per 8/24 di xxxxxxxxxx e per 2/24 di xxxxxxxxxx per un totale di 10/24:

C.T.: Fg. 18 nn° 69-92-93-484

- quota indivisa di proprietà per 16/72 di xxxxxxxxxx e per 10/72 di xxxxxxxx per un totale di 26/72:

NCEU: Fg. 18 n° 86 subb 2-3-5-6-7-8-10-11-12

C.T.: Fg. 18 nn° 85-91

- quota indivisa di proprietà per 112/360 di xxxxxxxxxx e per 34/360 di xxxxxxxxxx per un totale di 146/360:

C.T.: Fg. 17 n° 185

Fg 18 nn° 76-77-79-82-90-485-486

- quota indivisa di proprietà per 2/6 di xxxxxxxxxx e per 2/6 di xxxxxxxxxx per un totale di 4/6:

C.T.: Fg. 18 n° 97

TRASCRIZIONI CONTRO:

- Nota reg. part. 6001 reg. gen. 7979 del 15.10.2018

Atto di pignoramento immobiliare Tribunale di Asti rep. N° 3556/2018 del 20.09.2018, a favore di :

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; sui seguenti beni immobili in Comune di Monteu Roero:

- quota indivisa di proprietà per 21/72 di xxxxxxxxxx e per 15/72 di xxxxxxxxxx per un totale di 36/72:

NCEU: Fg. 18 n° 86 subb 2-3-5-6-7-8-10-11-12

C.T.: Fg. 18 nn° 85-91

• RISPOSTA QUESITO 2.3:

“Acquisizione eventuale delle mappe censuarie e dei certificati di destinazione urbanistica (solo dei terreni) se risultanti non già depositati agli atti.

Il C.T.U. ha rilevato NON ESSER state depositate agli atti di causa le mappe censuarie dei beni oggetto di procedura; altresì, rilevando che parte degli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da terreni non edificati e che il lotto di terreno entro cui insistono gli immobili pignorati possiede una superficie maggiore ai 5000 mq., non essendo presenti nel fascicolo istruttorio alcun Certificato di Destinazione Urbanistica, ha dovuto altresì provvedere a loro specifica richiesta, in quanto documentazione necessaria al trasferimento.

• RISPOSTA QUESITO 2.4:

“Eventuale acquisizione dell’atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuto nella documentazione agli atti) e verifica della serie continua delle trascrizioni ex art. 2650, con eventuale indicazione di omissione di adempimenti fiscali (denuncia di successione o di altro tipo) e indicazioni dei costi necessari”.

Dalla documentazione in possesso e previo sopralluogo presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba, il C.T.U. dichiara che i passaggi di proprietà contenuti nella certificazione notarile prodotta ed inerente le eseguite xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, risultano corrispondere con la situazione accertata.

In ordine alla provenienza dei cespiti pignorati in capo alle eseguite, il CTU riferisce quanto segue:

- quota indivisa di proprietà per 15/72 (5/36 + 5/72) ciascuno a favore di xxxxxxxx e xxxxxxxx delle unità immobiliari ubicate in Monteu Roero (CN) Fraz. San Barbardo n° 2, oggi definite a NCEU al Fg. 18 n° 86 subb. 2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 e terreni in mappa CT Fg. 18 nn° 85-91:

provenienza a seguito denuncia di successione n° 449 vol. 9990 del 27.04.2016 in morte di xxxxxxxx deceduto in data 23.09.2013, rispettivamente marito e padre delle esecutate, denuncia di successione trascritta al Servizio Pubblicità Immobiliare di Cuneo Sezione di Alba ex Conservatoria dei RR. II. di Alba in data 10.05.2016 al Reg. Part. 2664 Reg. Gen. 3487, (indicazione nota di trascrizione contenuta nella certificazione notarile agli atti) in conformità a volontà di accettazione tacita eredità espressa dalle esecutate xxxxxxxx e xxxxxxxx a seguito volontà espressa a mezzo rogito notaio Stuffo di Canale (CN) del 12.05.2016 rep. 14847/5729 trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Cuneo Sezione di Alba ex Conservatoria dei RR. II. di Alba in data 19/05/2016 Reg. Part. 2941 Reg. Gen. 3829 (indicazione nota di trascrizione contenuta nella certificazione notarile agli atti); con tali passaggi le esecutate xxxxxxxx e xxxxxxxx acquistavano per successione legittima la quota di proprietà per 5/36 cadauna dei cespiti facenti capo il marito - padre xxxxxxxx; in tale denuncia di successione venivano altresì indicati fra gli eredi di xxxxxxxx anche i nipoti xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, rispettivamente rappresentanti della madre premorta xxxxxxxxxxxx deceduta in data 08.11.2001 figlia del defunto xxxxxxxx, quindi eredi per legge sui medesimi cespiti per quota parte pari a 5/72 cadauno, che però successivamente così rinunciavano all'eredità ricevuta:

- il sig. xxxxxxxx per atti di rinuncia eredità Tribunale di Asti V.G. rep. n° 156/2017 del 30.01.2017 a seguito di verbale rinuncia eredità rogito notaio Stuffo di Canale del 26.01.2017 rep. n° 15485/6273 registrato ad Alba in data 27.01.2017 al n° 423 ;
- il sig. xxxxxxxx per atti di rinuncia eredità Tribunale di Asti V.G. rep. n° 752/2018 del 01.03.2018 a seguito di verbale rinuncia eredità rogito notaio Stuffo di Canale del 26.01.2017 rep. n° 16358/7009 registrato a Cuneo in data 02.02.2018 al n° 2479;

andando in tal modo ad accrescere la quota delle restanti coeredi accettanti xxxxxxxx e xxxxxxxx che così divennero eredi di ulteriori 5/72 cadauna divenendo quindi eredi per complessivi 15/72 cadauna (5/36+5/72), il tutto in conformità a volontà di accettazione tacita eredità espressa nel rogito per iscrizione di ipoteca volontaria notaio Stuffo di Canale (CN) del 12.05.2016 rep. 14847/5729 trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Cuneo Sezione di Alba ex Conservatoria dei RR. II. di Alba in data 19/05/2016 Reg. Part. 2941 Reg. Gen. 3829 e successiva trascrizione per accettazione della quota accresciuta in data 05.05.2018 al Reg. Part. 3545 Reg. Gen. 4618 (indicazione nota di trascrizione contenuta nella certificazione notarile agli atti);

- quota indivisa di proprietà per 6/72 (1/12) a favore di xxxxxxxx delle unità immobiliari ubicate in Monteu Roero (CN) Fraz. San Barbardo n° 2, oggi definite a NCEU al Fg. 18 n° 86 subb. 2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 e terreni in mappa CT Fg. 18 nn° 85-91:

provenienza a seguito **atto di acquisto ultraventennale** rogito notaio Renata Pini del 26.05.1979 rep. n° 1243/399 da certa xxxxxxxx, trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Cuneo Sezione di Alba ex Conservatoria dei RR. II. di Alba in data 16.06.1979 al Reg. Part. 2559 Reg. Gen. 3221 (indicazione nota

di trascrizione contenuta nella certificazione notarile agli atti); con tale atto l'esecutata xxxxxxxxxx e il di lei marito xxxxxxxx, i cognati coniugi xxxxxxxxxx e xxxxxxxx acquistarono complessivamente in solido la quota indivisa per 1/3 di xxxxxxxx (quindi rispettivamente 1/12 cadauno), lei spettante a seguito della successione legittima del di lei marito xxxxxxxx deceduto il 04.12.1978 sui cespiti sopra descritti (denuncia di successione in morte di xxxxxxxx UR Moncalieri n° 28 vol. 251 del 17.05.1979, trascritta in Alba in data 17.03.1981 al Reg. Part. 1423 Reg. Gen. 1875 3221 **(indicazione nota di trascrizione contenuta nella certificazione notarile agli atti)**, comproprietà indivisa per 1/3 lui spettante a seguito dell'acquisto fatto insieme ai fratelli xxxxxxxx e xxxxxxxx anche loro acquirenti per quota indivisa per 1/3 ciascuno dei terreni in Monteu Roero in mappa CT Fg. 18 nn° 86-85-91 da certo xxxxxxxx a seguito atto di acquisto rogito notaio Toppino di Alba del 30.12.1972 rep. n° 7498 trascritto in Alba in data 29.01.1973 Reg. Part. 1163 Reg. Gen. 1301. 3221 **(indicazione nota di trascrizione contenuta nella certificazione notarile agli atti)**).

Dall'analisi di quanto sopra esposto, il CTU riferisce che i beni oggetto di esecuzione risultano, in funzione delle volontà espresse e degli atti notarili rogati, nella disponibilità delle esegutate xxxxxxxx e xxxxxxxx, per le rispettive quote di comproprietà indicate nell'atto di pignoramento pari a rispettivi 21/72 e 15/72, come da passaggi sopra indicati, **e che è quindi verificata la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.**; al contempo osserva però che allo stato non è stata presentata alcuna denuncia di successione modificativa dell'originaria denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Alba in data 27.04.2016 n° 449 vol. 9990 in morte di xxxxxxxx deceduto in data 23.09.2013, atta a pubblicizzare l'accrescimento dei diritti successori delle esegutate xxxxxxxx e xxxxxxxx delle quote indivise per 5/72 cadauna, loro derivanti in funzione dell'avvenuta rinuncia dei nipoti eredi xxxxxxxx e xxxxxxxx, constatando pertanto l'obbligo, per la verifica di tale requisito, di dover provvedere alla registrazione e trascrizione di nuova denuncia modificativa dell'originaria successione in morte di xxxxxxxx, contenente l'esatta indicazione degli eredi aventi diritto (nella fattispecie del caso quindi le sole esegutate xxxxxxxx e xxxxxxxx), e nel campo degli attivi immobiliari e non, di tutti i cespiti già indicati e contenuti nell'originaria denuncia di successione, corrispondendo nuovamente alla presentazione della stessa, l'autoliquidazione dei dovuti importi minimi, riferiti all'epoca di apertura della successione 23.09.2013, per imposte ipotecaria e catastale, pari ad € 168,00 cadauna, tassa ipotecaria, imposta di bollo e tributi speciali pari a rispettivi € 35,00 , € 64,00 e € 30,99 oltre agli onorari tecnici per lo svolgimento di tale incombenza stimabili in € 1.200,00 circa oltre Iva e CP.

Successivamente alla registrazione di tale denuncia modificativa, dovranno essere presentate le necessarie volture catastali in aggiornamento delle intestazioni agli atti degli immobili caduti in successione, sostenendo i costi per tali incombenze, stimabili in € 500,00 circa oltre Iva e CP e spese di presentazione documenti stimabili in € 200,00 circa.

Operate tali formalità, oltre a meglio pubblicizzare la continuità delle trascrizioni ex art 2650 c.c., si otterrà l'esatta corrispondenza delle reali comproprietà delle esegutate, derivate dalle accettazioni e rinunce all'eredità espresse, alle indicazioni allora rilevabili nelle visure catastali.

Il sottoscritto manifesta sin d'ora la propria disponibilità all'assolvimento di tali incombenze, con costi e anticipazioni a carico della procedura.

• **RISPOSTA QUESITO 3:**

“Identificazione dei beni oggetto di pignoramento con precisazione dati catastali e confini, previa loro dettagliata descrizione riportante indicazione del comune, località, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, superfici calpestabili e commerciali, confini, dati catastali attuali, pertinenze accessori millesimi parti comuni ecc...”.

Gli immobili oggetto del presente pignoramento immobiliare sono complessivamente rappresentati dalla quota indivisa per $\frac{1}{2}$ facente capo alle eseguite xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx di un fabbricato multipiano a destinazione abitativa costituito da tre piani fuori terra ed un piano interrato complessivamente composto da un corpo di fabbrica principale formato da n° 6 abitazioni dislocate agli emergenti piani terra, primo e secondo mansardato, oltre locali accessori seminterrati uso autorimessa, centrale termica e cantine, e da altro contiguo basso fabbricato seminterrato composto da n° 2 autorimesse, un portico comune con entrostante forno e locali tecnici impiantistica piscina e vano scala, tutto entrostante sito pertinenziale destinato in parte a cortile spazi di manovra, in parte a parco/giardino con entrostante piscina, in parte a gerbido incolto e strada di accesso al compendio stesso, tutto sito in Monteu Roero (CN) Fraz. San Bernardo n° 2, definito in mappa CT al Fg. 18 mapp. n° 86-85-91 e a NCEU al Fg 18 n° 86 subb. 2-3-5-6-7-8-9-10-11-12.

Complessivamente trattasi di casa di abitazione multifamiliare con circostanti terreni ubicati tutti in territorio di Monteu Roero (CN), tipica località roerina a vocazione agricola posta a circa 18 Km. dagli abitati albese e carmagnolese capoluoghi di riferimento, zona posizionata sulla direttiva che li collega all'abitato carmagnolese e al basso torinese. La zona urbanistica entro cui insiste l'abitazione per cui è stima, risulta essere periferica rispetto al capoluogo (4 Km circa) in direzione verso Torino, caratterizzata prevalentemente da insediamenti agricolo-residenziali, sufficientemente urbanizzata, ma scarsamente dotata delle principali infrastrutture pubbliche e servizi in genere facenti perlopiù capo ai concentrici limitrofi.

Complessivamente i cespiti pignorati oggetto di stima definiscono un unico corpo-lotto immobiliare sottoposto a pignoramento per quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ complessivo, definito dai mappali CT Fg 18 nn° 85-86-91.

Per quanto concerne le unità immobiliari residenziali pignorate site in Monteu Roero (CN) Fraz. San Bernardo n° 2, entrostante il mappale CT Fg. 18 mapp. n° 86 definito all' NCEU al Fg 18 n° 86 subb. 2-3-5-6-7-8-9-10-11-12, costituiscono nel loro complesso un edificio residenziale a tre piani fuori terra ed uno interrato, libero sui quattro lati, entrostante pertinente sito cortilizio; la sua posizione è sopraelevata e panoramica rispetto la viabilità pubblica di zona dalla quale ha accesso diretto a mezzo strada privata e cancello carraio ivi posizionato che però insistono sui mappali Fg 18 nn° 93 e 97 non interessati della presente procedura, il tutto così catastalmente descritto:

DATI CATASTALI:

SEZIONE CATASTO TERRENI - CT:**Particella:** Foglio 18 n° 86 Ente Urbano – superficie are 77 ca 79;**Intestazione – Titolo:** Aree ed enti urbani promiscui

SEZIONE CATASTO FABBRICATI - NCEU:**UNITA' IMMOBILIARI**

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	ZC	CAT	CL	CONS	Sup. Catastale	RENDITA
18	86	2	Fraz. San Bernardo, p. s-1		A/2	3	6,5 vani	mq 150	€ 335,70
18	86	3	Fraz. San Bernardo, p. s-1		A/2	3	6,5 vani	mq 150	€ 335,70
18	86	5	Fraz. San Bernardo, p. s		C/6	3	235 mq	mq 275	€ 412,65
18	86	6	Fraz. San Bernardo, p. s		C/6	3	25 mq	mq 29	€ 43,90
18	86	7	Fraz. San Bernardo, p. s		C/6	3	25 mq	mq 29	€ 43,90
18	86	8	Fraz. San Bernardo, p. s		C/2	1	23 mq	mq 34	€ 9,50
18	86	9	Fraz. San Bernardo, p. t		A/2	2	5 vani	mq 142	€ 222,08
18	86	10	Fraz. San Bernardo, p. t		A/2	2	5 vani	mq 142	€ 222,08
18	86	11	Fraz. San Bernardo, p. 2		A/3	1	4 vani	mq 110	€ 123,95
18	86	12	Fraz. San Bernardo, p. 2		A/3	1	4 vani	mq 109	€ 123,95

INTESTAZIONE - TITOLO

XX - proprietà per 6/72

XX - proprietà per 6/72

XX - proprietà per 24/72

XX - proprietà per 5/72

XX - proprietà per 5/72

XX - proprietà per 16/72

XX - proprietà per 10/72

Altresì i restanti appezzamenti di terreno pignorati definiti dai mappali CT Fg. 18 n° 85-91, costituenti parte del sito pertinenziale e della strada di accesso a servizio dei fabbricati sopra indicati, risultano così catastalmente descritti:

DATI CATASTALI:**SEZIONE CATASTO TERRENI - CT:****PARTICELLE**

FGL	NUM	SUB	PORZ	SUPERFICIE	QUALITA'	CL	R.D.	R.A.
18	85			00.40.67	bosco ceduo	2	€ 3,99	€ 1,26
18	91			00.02.58	bosco ceduo	3	€ 0,16	€ 0,07

INTESTAZIONE - TITOLO

XX - proprietà per 6/72

XX - proprietà per 6/72

XX - proprietà per 24/72

XX - proprietà per 5/72

XX - proprietà per 5/72

XX - proprietà per 16/72

XX - proprietà per 10/72

COERENZE in unico corpo immobiliare: strada pubblica Fraz San Bernardo a valle, altre proprietà in mappa Fg 18 nn° 90-79-485-82-83-84-97-92 sui restanti affacci.

Dall'analisi delle intestazioni riportate nella certificazione catastale rilevabile, si osserva ancora la presenza delle comproprietà per quota indivisa pari a 5/72 ciascuno in capo a xxxxxxxxx e xxxxxxxxx, nipoti eredi del nonno xxxxxxxxx deceduto in data 23.09.2013, derivanti a seguito della trascrizione e registrazione della denuncia di successione presentata presso l'UR di Alba in data 27.04.2016 n° 449 vol. 9990, quando invece gli stessi hanno già espresso rinuncia all'eredità morendo dismessa in morte del nonno xxxxxxxxx; nella fattispecie per atto rinuncia eredità Tribunale di Asti V.G. rep. n° 156/2017 del 30.01.2017 a seguito verbale rinuncia eredità rogito notaio Stuffo di Canale del 26.01.2017 rep. n° 15485/6273 registrato ad Alba in data 27.01.2017 al n° 423 il sig. xxxxxxxxx e per atto rinuncia eredità Tribunale di Asti V.G. rep. n° 752/2018 del 01.03.2018 a seguito verbale rinuncia eredità rogito notaio Stuffo di Canale del 26.01.2017 rep. n° 16358/7009 registrato a Cuneo in data 02.02.2018 al n° 2479 il sig. xxxxxxxxx, andando di fatto ad accrescere in egual misura la quota delle restanti coeredi xxxxxxxxx e xxxxxxxxx accettanti.

Avendo rilevato tale incongruenza il sottoscritto CTU oggi si trova nell'impossibilità di proporre correzione all'anomalia rilevata, in quanto a tal fine occorrerebbe provvedere, come già indicato al precedente capitolo quesito 2, alla redazione di una dichiarazione di successione modificativa dell'originaria denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Alba in data 27.04.2016 n° 449 vol. 9990 in morte di xxxxxxxxx deceduto in data 23.09.2013, indicando nel quadro degli eredi aventi diritti gli eredi non rinuncianti (nella fattispecie del caso quindi le sole esecutate xxxxxxxxx e xxxxxxxxx), e nel campo degli attivi immobiliari e non, tutti i cespiti già indicati e contenuti nell'originaria denuncia di successione, corrispondendo nuovamente alla presentazione della stessa, l'autoliquidazione dei dovuti importi minimi per imposte ipotecaria e catastale, pari ad € 168,00 cadauna, tassa ipotecaria e imposta di bollo pari a rispettivi € 35,00 e € 64,00, (importi riferiti all'epoca di apertura della successione 23.09.2013), € 30,99 per tributi speciali oltre agli onorari tecnici per lo svolgimento di tale incombenza stimabili in € 1.200,00 circa oltre Iva e CP.

Successivamente alla presentazione della denuncia modificativa, si dovranno redigere la necessarie voltture catastali in aggiornamento e conformità alle effettive volontà ereditarie espresse, sostenendo nuovamente i costi per tali incombenze, stimabili in € 500,00 circa oltre Iva, CP e spese di presentazione documenti stimabili in € 200,00 circa; in tal modo verrà garantita la corrispondenza delle rispettive reali comproprietà in essere con le indicazioni rilevabili nella certificazione catastale.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO:

Sommariamente i cespiti pignorati sono rappresentati dalla quota indivisa pari al 50% di un lotto immobiliare costituito da un fabbricato principale abitativo composto da n° 6 alloggi di civile abitazione disposti due per piano ai piani terra, primo e secondo mansardato, oltre locali magazzino-autorimessa a piano seminterrato ed altro basso fabbricato accessorio contiguo e collegato al fabbricato principale, definito da altre due autorimessa, un porticato, e vani tecnici impiantistica piscina e vano scala di collegamento, tutto inserito all'interno di esclusivo sito pertinenziale delimitato lungo i suoi confini da muri di sostegno e recinzioni, destinato in parte a strada di accesso spazi di manovra, in parte a parco giardino con entrostante piscina, in parte a gerbido-boscaglia, tutto costituente un unico corpo immobiliare della superficie catastale pari a mq. 12104.

Dall'analisi dello stato dei luoghi, comparato con la cartografia mappale, si rileva però che l'accesso al complesso dalla via pubblica avviene a mezzo strada privata e cancello carraio che dall'imbocco e per un primo tratto di circa 90 mt lineari, insistono su terreni di cui ai mappali Fg 18 nn° 92 e 97, sempre nella disponibilità delle eseguite per quota parte indivisa al 50%, ma non interessate dalla procedura, così come il fatto che parte del parco-giardino compreso nella recinzione del lotto, costituito dai mappali 92-90-77-76-486-79-80/parte e 485, anch'essi sempre nella disponibilità delle eseguite per quota parte 50% indiviso, non risultano interessati dal presente procedimento. Per tali motivi i cespiti pignorati, rappresentano solamente una porzione di ciò che invece di fatto è individuato in loco; pertanto sarebbe opportuno che la precedente provvedesse all'estensione del pignoramento anche su detti cespiti, richiedendo poi complessiva divisione giudiziale di modo da arrivare allo scioglimento della comunione e all'individuazione di lotti immobiliari di cui uno rappresentante della quota pari al 50% facente capo le eseguite, oggetto poi di riassunzione della procedura esecutiva per l'intera proprietà. In tale modo si andrebbero anche a definire le aree comuni destinate a strada, cortili ecc.. nonché quelle di pertinenza esclusiva dei due lotti costituiti, rendendoli di fatto indipendenti e ben definiti nella loro gestione.

Per quanto concerne le caratteristiche costruttive dei fabbricati per cui è stima, queste sono rappresentate da quelle tipiche riscontrabili nella zona per costruzioni risalenti a fine anni '70 – inizio anni '80, sommariamente rappresentate da struttura portante orizzontale e verticale in cls armato, solai in latero-cemento, muratura perimetrale in cls armato per le porzioni seminterrate, ed in mattoni laterizi tipo cassavuota non coibentata spessore cm. 40 lavorati a paramano sull'affaccio esterno per le porzioni fuori terra; muratura interna in mattoni laterizi dello spessore di cm. 10 completamente intonacata con calce di malta bastarda e tinteggiata, copertura di tipo a tetto a falde non coibentato poggiate su solai inclinati in latero-cemento e completato da manto in tegole cementizie corredato da faldaleria in lamiera zincata, scala interna di collegamento fra i diversi piani dell'edificio di tipo a rampe, con pedate, alzate battiscopa in granito rosso, sormontata da ringhiere protettive in legno massello.

A complemento del lotto, delimitato completamente a mezzo recinzione costituita da muratura in cls e sovrastante recinzione metallica, vi è l'area cortilizia di pertinenza, in parte destinata a giardino parco piantumato, in parte destinata a cortile e strada di accesso pavimentati in autobloccanti cementizi, in parte attrezzata a piscina delle dimensioni pari a mt. 7x16 circa e profondità variabile da mt. 1 a mt. 3 circa, corredata da idonei spazi pavimentati in pietra di luserna.

Complessivamente l'edificio oggetto di stima risulta composto da più unità immobiliari disposte su più livelli, che complessivamente propongono un fabbricato praticamente simmetrico e speculare rispetto al vano scala che si trova esattamente a metà dello stesso, definendo di fatto una sorta di fabbricato bifamiliare identico negli spazi e superfici, il tutto così definito :

- a piano seminterrato: unità immobiliare sub. 5 definita da un unico ambiente destinato a garage, con accessi diretti dal cortile, entro cui sono ubicate un locale centrale termica dall'accesso esterno indipendente, e due distinte cantine di pertinenza delle sovrastanti abitazioni a piano primo, oltre vano scala comune di collegamento con i piani superiori;
- a piano terra: unità immobiliari subb. 9 e 10 identiche e speculari, definenti un unico ambiente destinato a tavernetta, oltre quattro locali accessori destinati due a lavanderia e due a bagno, due porticati e due balconi esterni, oltre vano scala comune di collegamento con i restanti piani del fabbricato;
- a piano primo: n° 2 unità abitative identiche e speculari subb. 2 e 3, formate rispettivamente da ingresso su soggiorno, cucina, corridoio disimpegno, tre camere letto, bagno con antibagno ed altro wc, oltre balconi e terrazzo coperto, e vano scala comune di collegamento con i restanti piani del fabbricato;
- a piano secondo mansardato: n° 2 unità abitative identiche e speculari subb. 11 e 12, di altezza variabile fra mt. 3,80 max e. mt 1,35 min. formate rispettivamente da ingresso su soggiorno e cucina, corridoio disimpegno, una camera letto, bagno con antibagno, oltre porzione grezza di sottotetto non abitabile, e arrivo vano scala comune di collegamento con i restanti piani del fabbricato.

Per quanto concerne le caratteristiche tecnico-costruttive delle unità componenti la struttura, queste risultano pressoché identiche per tutte le abitazioni e sono rappresentate da quelle tipiche riscontrabili nella zona definibili da tramezzatura interna in muratura laterizia completamente intonacata con calce di malta bastarda e tinteggiata. La pavimentazione dei diversi ambienti varia in funzione della tipologia degli stessi: nella fattispecie nei locali tavernetta a piano terra risulta essere in piastrelle di cotto e grès ceramico nelle accessorie lavanderia e bagno; negli alloggi di abitazione a piano primo in lastre di granito rosso nei locali ingresso soggiorno, cucina e corridoio disimpegno, in palchetto di legno nelle camere letto ed in piastrelle di ceramica nei bagni e accessori; nelle abitazioni mansardate in palchetto di legno in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno dove risulta essere in piastrelle di ceramica; in battuto di cemento nei locali autorimessa, cantina, centrale termica e porticati e vani tecnici in genere a piano seminterrato.

Tutti i locali bagno rinvenibili nella struttura, presentano un rivestimento a quattro lati in piastrelle di ceramica a tutt'altezza, così come nei locali cucina esiste rivestimento in piastrelle di ceramica lungo la parete attrezzata a zona cottura.

I serramenti interni sono rappresentati da porte in legno massello ed elementi luce in vetro decorato, mentre i serramenti esterni sono costituiti da porte e finestre in legno ed elementi luce in doppi vetri, corredati da scuri costituiti da ante cieche in legno, il tutto funzionante ed in normali condizioni d'uso e manutenzione.

L'accesso alle abitazioni è regolato da portoncini caposcala in legno massello, così come il portone principale di accesso dal cortile al vano scala comune, anch'esso in legno massello e vetri.

I restanti serramenti a corredo degli accessi delle autorimesse, dei porticati e della c.t., a piano seminterrato, risultano essere costituiti da portoni ad ante battente di tipo in ferro ed elementi luce in vetro.

Tutti i locali bagno presenti nel fabbricato risultano completi di tutti i necessari sanitari (water, bidet, lavabo, lavatoio, doccia, vasca in ceramica), dal design e fattura anni '80, corredati di accessori e relativa rubinetteria, in normale stato d'uso e funzionanti.

L'edificio è dotato di impianti elettrici, definenti più porzioni immobiliari, di tipo in sottotraccia in tubazioni di fulaxite composto da deviatori, prese, punti luce ecc..., di impianto idro-sanitario di tipo in sottotraccia costituito da tubature mannesmann relativi scarichi in materiali plastici, di impianto termico di tipo centralizzato con caldaia a gasolio, ma con tubazioni in sottotraccia ed elementi radianti in ghisa già predisposti di modo da rendere indipendenti le diverse unità immobiliari componenti lo stabile; l'acqua calda sanitaria è fornita a mezzo di unico accumulo in vano caldaia.

Complessivamente la struttura, sebbene di 40anni di età circa, risulta in normali condizioni d'uso e manutenzione, data la buona fattura e qualità edilizia di finitura impiegata all'epoca.

In ultimo, per quanto concerne l'indicazione della consistenza immobiliare dell'edificio, questa risulta così definibile:

nel corpo principale:

- locale autorimessa sub. 5 piano seminterrato:	superficie utile mq.	275
- locali tavernetta sub 9 piano terra:	superficie utile mq.	122
- locali tavernetta sub 10 piano terra:	superficie utile mq.	122
- locali abitazione sub 2 piano primo:	superficie utile mq.	122
- locali abitazione sub 3 piano primo:	superficie utile mq.	122
- locali abitazione sub 11 piano 2° mansardato:	superficie utile mq.	95
- locali abitazione sub 12 piano 2° mansardato:	superficie utile mq.	95

nel corpo accessorio:

- locale autorimessa sub. 6 piano seminterrato:	superficie utile mq.	25
- locale autorimessa sub. 7 piano seminterrato:	superficie utile mq.	25
- locali porticato sub. 8 piano seminterrato:	superficie utile mq.	12
- vani tecnici piscina e vano scala:	superficie utile mq.	15

tutto comportante una superficie commerciale delle stesse, rappresentante il parametro normalmente utilizzato nella stima immobiliare, calcolata, come da consuetudini vigenti secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, al lordo della muratura perimetrale per i locali abitativi, con l'aggiunta percentuale al 50% della superficie lorda dei locali cantina e vano scala, ed al 25% di balconi e terrazzi esterni, così dimostrata:

nel corpo principale:

- locali autorimessa sub. 5 piano seminterrato:	superficie commerciale mq.	315
- locali tavernetta sub 9 piano terra:	superficie commerciale mq.	160
- locali tavernetta sub 10 piano terra:	superficie commerciale mq.	160
- locali abitazione sub 2 piano primo:	superficie commerciale mq.	170
- locali abitazione sub 3 piano primo:	superficie commerciale mq.	170

- locali abitazione sub 11 piano 2° mansardato: superficie commerciale mq. 115
- locali abitazione sub 12 piano 2° mansardato: superficie commerciale mq. 115

nel corpo accessorio:

- autorimesse subb. 6-7-8 e vani tecnici accessori a p. semint: superficie commerciale mq. 115

Per quanto concerne invece le porzioni extra recinzione facenti capo ai mappali nn° 85 e 86 per una superficie pari a mq 5685 circa, queste definiscono un unico appezzamento di terreno agricolo non edificato, destinato a gerdibo-boscaglia, con giacitura in lieve pendenza, dalla scarsa pressochè nulla valenza agricola, i cui accessi sono praticabili a mezzo della viabilità a servizio dei fabbricati principali.

Complessivamente tutti i beni oggetto di perizia sopra descritti, risultano nella disponibilità e proprietà delle esegutate xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx per complessiva quota indivisa per 1/2, comportando di fatto una comunione al 50% con i restanti comproprietari non esegutati Sigg.ri xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx.

• **RISPOSTA QUESITO 4:**

“Indicazione regime patrimoniale debitori esegutati”.

A seguito di verifica effettuata presso l’archivio Stato Civile del Comune di Monteu Roero (CN), il CTU può affermare che l’esegutata xxxxxxxxxxxx risulta essere di stato civile vedova a seguito dell’avvenuto decesso del marito xxxxxxxxxxxx deceduto in data 23.09.2013, mentre l’esegutata xxxxxxxxxxxx risulta aver contratto matrimonio in Monteu Roero (CN) in data 27.09.1986 con xxxxxxxxxxxx, optando per il regime della separazione legale dei beni, così come da Estratto per Riassunto Atto di Matrimonio allegato.

• **RISPOSTA QUESITO 5:**

“Accertamento della conformità fra attuale descrizione dei beni rilevati (indirizzo, numero civico, piano, interno dati catastali e confini) e quella contenuta negli atti di pignoramento, evidenziando in caso di difformità se: a) i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato gli immobili e non consentono la loro univoca identificazione; b) i dati indicati nel pignoramento sono errati ma consentono l’individuazione dei beni; c) i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili, rappresentando la loro storia catastale”.

Dal raffronto tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel verbale di pignoramento, risulta la conformità tra i medesimi non sussistendo nessuna delle condizioni di erronea indicazione di cui ai punti a), b) e c).

• **RISPOSTA QUESITO 6:**

“Esecuzione di variazioni e/o aggiornamenti catastali in genere, provvedendo in caso di difformità o mancanza di planimetria dei beni, alla correzione o redazione di accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate ”.

Dall'esame della certificazione catastale agli atti e reperimento a mezzo specifica visura delle planimetrie depositate presso le Sezioni Terreni e Fabbricati, definenti le unità immobiliari oggetto di pignoramento, il sottoscritto CTU ha rilevato il corretto classamento e relativa rappresentazione grafica agli atti delle consistenze planimetriche inerenti le unità pignorate censite a Catasto Fabbricati al Fg. 18 n° 86 subb. 2-3-5-6-7-8-9-10-11 e 12, non dovendo provvedere alla redazione di variazioni.

Ha però rilevato l'inesattezza delle intestazioni catastali agli atti, dove ancora si rileva la comproprietà per quota indivisa pari a 5/72 cadauno in capo ai Sigg.ri xxxxxxxx e xxxxxxxx sui cespiti pignorati, quando invece questi a seguito di specifiche rinunce all'eredità, hanno di fatto accresciuto le quote delle eseguite xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, così come già ampiamente indicato e trattato in precedenza.

Il CTU allo stato non ha potuto provvedere alla correzione di tali difformità in quanto occorrerebbe redigere una nuova denuncia di successione modificativa in morte di xxxxxxxx dante causa delle eseguite e dei soggetti rinuncianti, con conseguente redazione di volture catastali in aggiornamento alla situazione operata; operazioni allo stato non autorizzate, per il cui svolgimento si necessita di idoneo incarico ed autorizzazione oltre alla corresponsione di fondo spese per esposti e prestazioni professionali così come da quantificazione già indicata in precedenza.

Il sottoscritto, qualora la procedura ritenga necessario provvedere alla redazione di tali aggiornamenti, ribadisce sin d'ora la propria disponibilità all'assolvimento di tali incombenze, con costi autorizzati a carico della procedura.

• **RISPOSTA QUESITO 7:**

“Indicazione dell'utilizzazione prevista dal PRGC vigente”.

In base al PRGC approvato e successive Varianti adottate dal Consiglio Comunale di cui l'ultima Variante Parziale n° 9 adottata con deliberazione Consiglio Comunale n° 3 del 01/03/2019, gli immobili pignorati risultano esser così regolati:

- terreni in mappa Fg. 18 n° 91: *interamente compreso in ambito di Nuclei Frazionali Rurali a prevalente recupero e completamento residenziale, ricadente in classe geologica II attestante settori con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica;*

- terreno in mappa Fg. 18 n° 85: *per la maggior parte (92,6%) compreso in Area Agricola H, e per la restante parte (7,4%) compreso in Aree destinate alla viabilità; ricadente per la maggior parte (80,5%) in classe geologica II attestante settori con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica e per la restante porzione (19,5%) in classe geologica IIIa attestante settori con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica;*

- terreno in mappa Fg. 18 n° 86 con entrostante edificio residenziale di cui parte oggetto di vendita forzata e parte di soggetti terzi: *in parte (46,5%) in Area Agricola H, in parte (48,7%) in Nuclei Frazionali Rurali, e per la restante parte (4,8%) in Aree destinate alla viabilità; ricadente per la maggior parte (87,7%) in classe geologica II attestante settori con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica e per la restante porzione (12,3%) in classe geologica IIIa attestante settori con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica.*

In ogni caso si rimanda alle specifiche Norme Tecniche Attuative di piano.

• **RISPOSTA QUESITO 8:**

“Indicazione della conformità o meno delle costruzioni pignorate alle autorizzazioni o concessioni amministrative con indicazione dell’esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità. Nel caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alle norme urbanistiche, descrizione della tipologia di abuso riscontrato e indicazione della possibilità di sanatoria ai sensi degli artt. 46 comma 5 DPR 06 giugno 2001, n° 380 e art. 40, comma 6 L. 47/85.

A seguito dei sopralluoghi effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteu Roero, il C.T.U. per i manufatti costituenti il lotto immobiliare pignorato sito in Fraz. San Bernardo n° 2, ha accertato quanto segue:

- fabbricato residenziale plurifamiliare disposto ai livelli seminterrato, terra, primo e secondo mansardato, edificato sulla particella CT Fg. 18 n° 86:

- pratica edilizia n° 626/77: domanda del 03.09.1977 per richiesta costruzione nuovo fabbricato rurale bifamiliare definito da un piano interrato uso cantina per il deposito e la trasformazione dei prodotti agricoli, da un piano terreno destinato a garage e magazzino scorte agricole, e da un piano primo formato da due alloggi uso abitazione, tutto da realizzarsi su terreno distinto in mappa Fg. 18 n° 87; Concessione Edilizia n° 626/77 rilasciata in data 14.12.1977;

Inizio Lavori del 28.08.1978,

Autorizzazione Abitabilità del 15.04.1981;

- pratica edilizia n° 732/79: domanda del 03.07.1979 per richiesta autorizzazione esecuzione di muro di sostegno e garage interrato, lavori da eseguirsi su lotto in mappa Fg. 18 n° 97-91-87-86-85; Concessione Edilizia n° 732 del 27.12.1979;

- Condono Edilizio n° 75/86: domanda di condono edilizio per metà fabbricato presentata da xxxxxxxxxxxx in data 30.04.1986 prot. n° 1263 per richiesta domanda di sanatoria per abusi edilizi ai sensi della L. 47/85 per opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione consistenti in:

- ampliamento esterno del vano scala ai tre piani fuori terra, costruzione cantina a piano seminterrato, costruzione mansarda con balcone;
- costruzione magazzini e garage esterni interrati a tre lati;
- variazione di destinazione d’uso da magazzino agricolo a tavernetta – lavanderia – wc a piano terra
- maggiore cubatura fuori terra del piano seminterrato (già interrato)
- costruzione piscina e scale esterne

opere che hanno determinato anche il cambiamento della destinazione d’uso dei piani seminterrato e primo da rurale a civile e dei garage esterni da rurale a civile;

pratica al momento non definitiva, ancora aperta, dove si rileva che la prevista originaria oblazione autoliquidata per £. 10.319.584 risulta essere stata corrisposta nei modi e termini previsti dalla legge, ma

dove non è mai stata integrata la documentazione richiesta in fase di istruttoria di cui a lettere prot. n° 1320 del 30.04.1988 e n° 2957 del 03.09.1992, e nello specifico:

- descrizione delle opere oggetto di sanatoria edilizia;
- tabella dei calcoli piano volumetrici
- elaborati grafici completi
- perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e certificazione di idoneità statica redatta da un Tecnico abilitato;
- attestazione dei dati anagrafici e fiscali dei comproprietari;
- corresponsione oneri di urbanizzazione primaria e secondaria quantificati in £ 13.818.800;
- corresponsione oneri costo di costruzione quantificato in £ 10.300.600.

integrazioni mai pervenute, comportanti quindi la non definizione e autorizzazione della pratica di sanatoria.

- Condono Edilizio n° 76/86: domanda di condono edilizio per metà fabbricato presentata da xxxxxxxxxxxxxxxx in data 30.04.1986 prot. n° 1264 per richiesta domanda di sanatoria per abusi edilizi ai sensi della L. 47/85 per opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione consistenti in:

- ampliamento esterno del vano scala ai tre piani fuori terra, costruzione cantina a piano seminterrato, costruzione mansarda con balcone;
- variazione di destinazione d'uso da magazzino agricolo a tavernetta – lavanderia – wc a piano terra
- maggiore cubatura fuori terra del piano seminterrato (già interrato)

opere che hanno determinato anche il cambiamento della destinazione d'uso dei piani seminterrato e primo da rurale a civile;

pratica al momento non definita, ancora aperta, dove si rileva che la prevista originaria oblazione autoliquidata per £. 8.732.913 risulta essere stata corrisposta nei modi e termini previsti dalla legge, ma dove non è mai stata integrata la documentazione richiesta in fase di istruttoria di cui a lettere prot. n° 1320 del 30.04.1988 e n° 2957 del 03.09.1992, e nello specifico:

- descrizione delle opere oggetto di sanatoria edilizia;
- tabella dei calcoli piano volumetrici
- elaborati grafici completi
- perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e certificazione di idoneità statica redatta da un Tecnico abilitato;
- attestazione dei dati anagrafici e fiscali dei comproprietari;
- corresponsione oneri di urbanizzazione primaria e secondaria quantificati in £ 12.957.300;
- corresponsione oneri costo di costruzione quantificato in £ 9.353.000;

integrazioni mai pervenute, comportanti quindi la non definizione e autorizzazione della pratica di sanatoria.

A seguito della ricerca edilizio-urbanistica eseguita, **il fabbricato per cui è stima risulterebbe conforme ai progetti depositati ed autorizzativi dello stesso, se venissero perfezionate le domande di condono edilizio ancora aperte integrandole della documentazione richiesta mancante e corrispondendo le previste oblazioni sopra indicate**, il cui costo indicativo ammonterebbe per conversione Lire-Euro a circa € 24.000,00 complessivi cui occorrerà aggiungere il costo di compensi e oneri professionali stimabili in € 7/8.000,00, il cui totale, per prudenza dati i limiti del presente mandato, si ritiene dover maggiore del 15% circa per un totale complessivo pari ad arr. € 37.000,00.

Ciò è quanto allo stato, risulta possibile precisare circa la verifica di sanabilità delle difformità registrate, nella principale volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto. Lo scrivente deve però far constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto; alla luce di ciò, in adempimento al mandato ricevuto ed alle limitazioni da questo rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di fornire un quadro utile di massima per le finalità peritali; in conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a modifiche o variazioni e che le considerazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

• **RISPOSTA QUESITO 9:**

“Indicazione vendita dei beni pignorati in uno o più lotti; nel caso di vendita in più lotti , formazione piano di vendita , previa autorizzazione giudiziale”.

In merito alla vendita successiva dei beni caduti in esecuzione, a giudizio del sottoscritto CTU, **la precedente dovrebbe valutare la possibilità di sospensione dell'attuale procedura esecutiva in funzione dell'estensione del pignoramento anche agli adiacenti mappali CT Fg. 18 nn° 92-93-76-77-79-90-485-486-97 e 80/parte**, tutti sempre nella disponibilità complessiva delle esegutate per ½ indiviso, ad eccezione del mappale 97 di proprietà delle sole esegutate xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx, e del mappale 80/parte di proprietà della sola esegutata xxxxxxxxxx, terreni non edificati ma di fatto compresi nella recinzione delimitante il lotto immobiliare esistente sui luoghi, costituiti da porzioni di sito cortilizio a servizio dei fabbricati, nonché da parte della strada privata di accesso dalla via pubblica agli immobili per cui è pignoramento, **e alla successiva instaurazione di giudizio di divisione al fine di sciogliere la comunione in essere con i restanti comproprietari al 50% non esegutati** Sigg.ri xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx, sia degli immobili già sottoposti a pignoramento sia di quelli aggiunti successivamente, andando in tal modo a definire le esclusive porzioni di immobile di spettanza delle sole esegutate, liberando conseguentemente ciò che oggi è nella disponibilità dei comproprietari non esegutati, **in modo da definire con certezza parti di immobili esclusivi, sottoposti, poi con la riassunzione della presente, a pignoramento ed esecuzione forzata per l'intera proprietà**, definendo altresì l'uso e le proprietà delle parti comuni, (piscina e relativi vani tecnici, cortili, strade di accesso agli immobili, centrale termica, vani scala, disimpegni ecc...), delle pertinenze esterne esclusive di ciascun lotto costituito, di eventuali passaggi o altro ecc... . In tal modo i

cespiti così derivati oggetto di procedura, risulteranno ben identificati in loco e certamente aventi maggiore appetibilità e interesse sul mercato e subendo minor deprezzamento dovuto dal fatto che, alienando ciò che oggi invece risulterebbe pignorato al 50% indiviso, obbligherebbe l'aggiudicatario, ad intentare successivamente all'acquisto, una causa di divisione con i comproprietari non interessati dal procedimento, creando certamente disagio e disinteresse all'investimento.

Essendo però allo stato oggetto di pignoramento una quota di comproprietà indivisa per ½, il C.T.U., fermo restando le considerazioni sopra espresse, considerato la tipologia, ubicazione e destinazione d'uso degli immobili pignorati, non potendo disporre diversamente, al fine di garantire maggiore appetibilità e interesse possibili sul mercato di zona, allo stato, propone la vendita in UNICO LOTTO immobiliare, che di seguito propone, demandando al GE e alla procedente la possibilità di percorrere quanto sopra ipotizzato.

LOTTO UNICO

- proprietà per quota indivisa per ½ di fabbricato residenziale plurifamiliare da sanare urbanisticamente, composto da n° 6 alloggi di civile abitazione disposti ai piani terra, primo e secondo mansardato, oltre pertinenti locali interrati uso autorimesse, portici e vani tecnici, piscina esterna, tutto entrostante pertinente sito cortilizio sito in Monteu Roero (CN), Fraz. San Bernardo n° 2, così catastalmente identificabile:

DATI CATASTALI:

SEZIONE CATASTO TERRENI - CT:

PARTICELLE

FGL	NUM	SUB	PORZ	SUPERFICIE	QUALITA'	CL	R.D.	R.A.
18	86			00.77.79	Ente Urbano			
18	85			00.40.67	bosco ceduo	2	€ 3,99	€ 1,26
18	91			00.02.58	bosco ceduo	3	€ 0,16	€ 0,07

SEZIONE CATASTO FABBRICATI - NCEU:

UNITA' IMMOBILIARI

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	ZC	CAT	CL	CONS	Sup. Catastale	RENDITA
18	86	2	Fraz. San Bernardo, p. s-1		A/2	3	6,5 vani	mq 150	€ 335,70
18	86	3	Fraz. San Bernardo, p. s-1		A/2	3	6,5 vani	mq 150	€ 335,70
18	86	5	Fraz. San Bernardo, p. s		C/6	3	235 mq	mq 275	€ 412,65
18	86	6	Fraz. San Bernardo, p. s		C/6	3	25 mq	mq 29	€ 43,90
18	86	7	Fraz. San Bernardo, p. s		C/6	3	25 mq	mq 29	€ 43,90
18	86	8	Fraz. San Bernardo, p. s		C/2	1	23 mq	mq 34	€ 9,50
18	86	9	Fraz. San Bernardo, p. t		A/2	2	5 vani	mq 142	€ 222,08
18	86	10	Fraz. San Bernardo, p. t		A/2	2	5 vani	mq 142	€ 222,08
18	86	11	Fraz. San Bernardo, p. 2		A/3	1	4 vani	mq 110	€ 123,95
18	86	12	Fraz. San Bernardo, p. 2		A/3	1	4 vani	mq 109	€ 123,95

• **RISPOSTA QUESITO 10:**

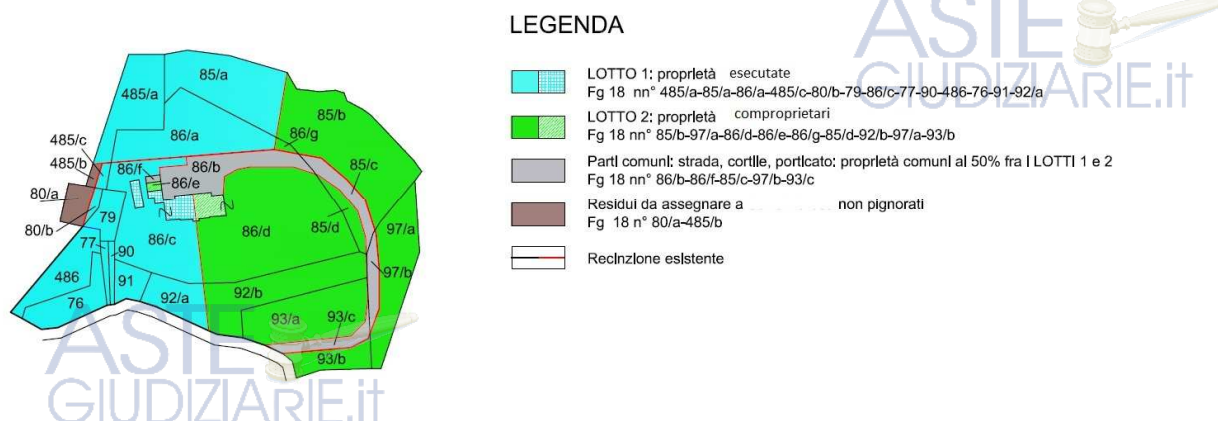
“Indicazione sulla divisibilità in natura o meno degli immobili pignorati pro quota, procedendo in caso positivo alla formazione di lotti, e preve autorizzazioni giudiziali, calcolo del valore dei lotti ipotizzati e degli eventuali conguagli in denaro; in caso negativo esprima giudizio di indivisibilità ai sensi dell’art. 577 c.p.c. e dell’art 846 c.c. e della L. 1078/40”.

Essendo gli immobili oggetto di esecuzione forzata complessivamente costituiti da più unità immobiliari pignorate per quota indivisa per $\frac{1}{2}$, come già espresso ed indicato al capitolo precedente, date la natura degli immobili, le loro destinazioni d’uso, conformazioni, consistenze e stati occupazionali è possibile arrivare allo scioglimento della comunione previa definizione di due lotti distinti a mezzo assegnazione di intere unità immobiliari o loro porzioni derivate per frazionamenti, tali da definire, senza bisogno di conguagli in denaro, due lotti di uguale entità economica rappresentativi delle rispettive comproprietà di cui poi solamente quella assegnata alle esecutate, sarebbe oggetto di procedura esecutiva.

A giudizio del sottoscritto però, verificato che i mappali contenuti nel pignoramento promosso, rappresentano solo una parte del lotto a servizio dell’immobile e compreso nella delimitazione della recinzione esistente sui luoghi, sarebbe opportuno procedere all’estensione del pignoramento anche alle contigue particelle Fg. 18 nn° 92-93-76-77-79-90-485-486-97 e 80/parte, tutte sempre nella disponibilità complessiva delle esecutate per quota pari ad $\frac{1}{2}$ indiviso e dei restanti comproprietari per la restante quota per $\frac{1}{2}$ indiviso, ad eccezione del mappale 97 di proprietà delle sole esecutate xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx, e del mappale 80/parte di proprietà per intero della sola esecutata xxxxxxxxxx, di modo da consentire, previ frazionamenti e revisioni catastali in genere, l’individuazione univoca di aree cortilizie esclusive, da assegnarsi ai lotti derivati, e comuni, come strade e spazi di manovra atte a garantire l’accessibilità ai beni, che altrimenti verrebbe praticata su terreni di proprietà di terzi che potrebbero negare tale possibilità; inoltre in tal modo si regolerebbero le parti comuni del fabbricato (vani scala, vani tecnici in genere ecc...), in modo da definire in maniera certa ed univoca anche le future competenze ed oneri in ordine alle manutenzioni ordinarie e straordinarie.

Teoricamente si possono definire due lotti di uguale entità economica, rappresentativi degli utilizzi e possessi sinora esercitati, così ipotizzabili e definibili:

IPOTESI DI DIVISIONE IMMOBILIARE



LOTTO UNO da assegnarsi alle esegutate xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx:

Intera proprietà delle unità immobiliari abitative NCEU Fg 18 n° 86 subb. 2-10-11, (CT Fg 18 n° 86/c)+
Intera proprietà dell'autorimessa NCEU Fg 18 n° 86 sub 6 (CT Fg 18 n° 86/c) +
Intera proprietà di metà dell'attuale autorimessa NCEU Fg 18 n° 86 sub 5/parte (CT Fg 18 n° 86/c) +
Intera proprietà di esclusivo sito cortilizio entro recinzione a servizio della porzione di fabbricato assegnata definita dai mappali CT Fg 18 nn° 486-76-77-90-91-92/a-86/c-79-80/b e 485/c+
Intera proprietà dei terreni agricoli extra recinzione definiti dai mappali CT Fg 18 nn° 485/a -86/a- 85/a +
quota per 1/2 della strada di accesso al lotto e cortile comune definiti dai mappali CT Fg 18 nn° 86/b-85/c-97/b-93/c e del portico/forno NCEU fg 18 n° 86 sub. 8 (CT Fg 18 n° 86/f)

LOTTO DUE da assegnarsi alle esegutate xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx:

Intera proprietà delle unità immobiliari abitative NCEU Fg 18 n° 86 subb. 3-9-12, (CT Fg 18 n° 86/d)+
Intera proprietà dell'autorimessa NCEU Fg 18 n° 86 sub 7 (CT Fg 18 n° 86/e)+
Intera proprietà di metà dell'attuale autorimessa NCEU Fg 18 n° 86 sub 5/parte (CT Fg 18 n° 86/d)+
Intera proprietà di esclusivo sito cortilizio entro recinzione a servizio della porzione di fabbricato assegnata definita dai mappali CT Fg 18 nn° 86/d-85/d-92/b-93/a +
Intera proprietà terreni agricoli extra recinzione definiti dai mappali CT Fg 18 nn° 85/b-86/g-97/a-93/b +
quota per 1/2 della strada di accesso al lotto e cortile comune definiti dai mappali CT Fg 18 nn° 85/b-86/e-97/a-93/a e del portico/forno NCEU fg 18 n° 86 sub. 8 (CT Fg 18 n° 86/f)

Ai fini della fattibilità dell'ipotesi divisoria sopra indicata, non si rilevano particolari criticità o problematiche in genere; chiaramente si dovranno eseguire aggiornamenti catastali per frazionamento dei terreni e delle unità immobiliari porzionate assegnate ai rispettivi lotti e all'individuazione e costituzione dei comuni vano scala, porticato con forno, cortili comuni ecc...

Chiaramente l'ipotesi indicata, sebbene fattibile e non pregiudizievole del valore dei lotti derivati rispetto al valore dei cespiti originari, è frutto di uno "studio d'ufficio" senza contraddittorio e senza intervento delle parti interessate (esecutate e restanti comproprietari), al fine di valutare eventuali loro esigenze, osservazioni e/o modifiche.

Qualora la procedura decidesse di intraprendere tale possibilità, occorrerà instaurare idoneo giudizio di divisione ove convocare le parti in causa (esecutate e comproprietari), analizzare in contraddittorio con loro lo stato dei luoghi, di modo da poter definire gli aspetti divisori oggi non prevedibili che indicativamente comunque risulteranno simili a quanto ipotizzato. Certamente tale operazione comporterà delle spese tecniche per redazione frazionamenti e revisioni catastali per € 4.000,00 oltre Iva e CP e spese di presentazione aggiornamenti catastali (stimabili in € 700,00) oltre al pagamento delle tasse di registro che nel caso di divisione senza conguagli si attestano nell'ordine del 1% del valore dei lotti assegnati oltre bolli e spese di trascrizione stimabili in circa € 5.000,00 per lotto (Valore lotti derivati circa € 450.000,00/cd = imposte di registro 1% + altri oneri € 5.000,00/lotto).

Il sottoscritto, qualora la procedura ritenga necessario provvedere alla redazione di tali aggiornamenti, ribadisce sin d'ora la propria disponibilità all'assolvimento di tali incombenze, con costi autorizzati a carico delle parti in causa.

• **RISPOSTA QUESITO 11:**

“Accertamento dello stato occupazionale degli immobili pignorati; acquisizione del titolo legittimante il possesso o la detenzione degli stessi, evidenziando l'eventuale antecedenza o meno della data di inizio occupazione rispetto alla data di trascrizione del pignoramento; verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e nel caso gli stessi siano opponibili alla procedura indicazione delle date di scadenza, rilascio o relativi giudizi.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto CTU, in merito alla definizione del loro **stato occupazionale**, riferisce che **tutti i beni** oggetto di pignoramento (fabbricati e terreni) **risultano nella disponibilità delle comproprietarie xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx per quota parte indivisa 50% complessivo**, mentre la restante quota parte 50% è nella disponibilità dei comproprietari non eseguiti Sigg.ri xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxx.

Per quanto concerne invece il loro stato di occupazione, al sopralluogo sono stati rilevati possessi ed utilizzi esclusivi degli immobili, tali da determinarne di fatto già una sorta di divisione in parti uguali atta a sciogliere la comunione esistente; nella fattispecie **le unità abitative di cui ai subb. 2-10 e 11, risultano utilizzate ed occupate delle eseguite xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxx, mentre le restanti speculari unità abitative di cui ai subb. 3-9 e 12 risultano occupate e condotte dai comproprietari xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxx, estranei alla procedura.**

Per quanto concerne invece il locale autorimessa seminterrato di cui al sub. 5, costituito da un unico ambiente entro cui si trovano le comuni centrale termica e vano scala di accesso al piano superiore, risulta utilizzato ed occupato pressappoco con le stesse indicazioni di consistenza rilevate per le sovrastanti unità immobiliari abitative di cui ai piani superiori, pertanto per la porzione sottostante le abitazioni subb. 2-10 e 11 occupata e condotta dalle esegutate xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx, mentre la porzione sottostante le abitazioni di cui ai subb. 3-9 e 12 occupata e condotta dai comproprietari xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, estranei alla procedura.

Altresì l'autorimessa sub. 6 entro il più ampio corpo accessorio di basso fabbricato interrato aderente al fabbricato principale, risulta occupata e condotta dalle esegutate xxxxxxxxxxxxxx, al contrario la contigua autorimessa sub. 7 risulta occupata e condotta dai comproprietari xxxxxxxxxxxxxx, estranei alla procedura, mentre il portico con annesso forno di cui al sub. 8, che per natura viene ritenuto in comune, risulta occupato e condotto al 50% sia dalle esegutate xxxxxxxxxxxxxx, sia dai comproprietari xxxxxxxxxxxxxx, estranei alla procedura.

In ultimo per quanto concerne i terreni di cui ai mappali fg 18 nn° 91 e 85, costituenti, nelle porzioni interne alla recinzione delimitante l'intero lotto, di parte delle aree verdi scoperte e della strada di accesso di pertinenza e servizio alle unità immobiliari sopra indicate, e nella porzione a monte oltre strada, destinati a gerbido boscaglia, questi risultano occupati e condotti al 50% sia dalle esegutate che dai restanti comproprietari.

Ai fini quindi dell'indicazione dello stato di occupazione all'interno del decreto di trasferimento si può complessivamente riassumere che:

- le unità abitative Fg 18 n° 86 subb. 2-10 -11, l'autorimessa sub. 6, e il 50% dell'autorimessa interrata sub. 5, sono occupate dalle esegutate pertanto da considerarsi libere al decreto di trasferimento;

- le unità abitative Fg 18 n° 86 subb. 3-9-12, l'autorimessa sub. 7, e il 50% dell'autorimessa interrata sub. 5, sono occupate dai comproprietari non esegutati xxxxxxxxxxxxxx e che tale stato permarrà anche in caso di vendita;

- tutti i restanti cespiti, (porticato Fg 18 n° 86 sub 8 e terreni Fg 18 nn° 85 e 91) risultano nella disponibilità di tutti i comproprietari esegutati e non e pertanto da considerarsi liberi al trasferimento per quota al 50%.

• **RISPOSTA QUESITO 12:**

“Accertamento eventuale occupazione degli immobili pignorati da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutato, previa acquisizione del provvedimento di assegnazione casa coniugale”.

In conformità a quanto già indicato al capitolo precedente, gli immobili uso abitazione, non risultano gravati da alcun provvedimento di assegnazione casa coniugale, pertanto risultano attualmente nella disponibilità delle esegutate per una quota parte complessiva pari al 50% indiviso, mentre la restante quota parte 50% è nella disponibilità dei comproprietari non esegutati xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx; per

quanto concerne il loro stato di occupazione si conferma, quanto già indicato in precedenza, ribadendo che le abitazioni di cui ai subb. 2-10-11 sono occupate e direttamente condotte dalle esecutrate mentre le restanti abitazioni di cui ai subb. 3-9-12 sono occupate e condotte dai comproprietari non esecutati xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, e che al di fuori di tali diritti di comproprietà non esistono provvedimenti o diritti in genere a favore di terzi, gravanti sugli stessi.

• **RISPOSTA QUESITO 13:**

“Accertamento eventuale esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accertamento eventuale esistenza di vincoli condominiali ... di diritti demaniali ... di censi, livelli o usi civici indicando nel caso i relativi oneri di affrancazione o riscatto”.

A seguito delle ricerche effettuate, sui cespiti immobiliari oggetto di stima, non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) censi, livelli o usi civici.

• **RISPOSTA QUESITO 14:**

“Indicazione importo annuo spese di gestione o manutenzione, indicazione eventuali spese straordinarie ..., indicazione su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, indicazione sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati”.

Essendo gli immobili oggetto di perizia non facenti parte di complessi condominiali, non risultano spese insolute. Per quanto concerne invece le spese di gestione annue, queste, principalmente sono rappresentate dalle spese di riscaldamento/raffrescamento degli immobili pignorati dipendenti principalmente dal comportamento e dal livello di comfort che si desidera raggiungere.

• **RISPOSTA QUESITO 15:**

“Determinazione del valore degli immobili riferiti ai singoli lotti proposti con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e della letteratura cui si è fatto riferimento, previe eventuali decurtazioni per contratti di locazione e/o provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento”.

Secondo gli Standard Internazionali di Valutazione il “Valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel reciproco interesse, dopo un'adeguata attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione”.

Sempre secondo questi Standard Internazionali di Valutazione, la Metodologia Estimativa, definita come “l'insieme dei principi logici, dei criteri e dei metodi che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida stima del valore degli immobili”, individua tra gli altri il Metodo del Confronto di Mercato [Market Comparison Approach - MCA] che verrà utilizzato per la presente stima.

Detto metodo è il procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto, cosiddetti "comparabili", che ricadono nella stessa fascia di mercato dell'immobile da stimare, che sono stati contrattati di recente e di prezzo noto. Esso si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo e si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali siano disponibili un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni.

In definitiva il giudizio di stima ha il suo fondamento nei prezzi di mercato rilevati, infatti il valore di mercato è tanto più provabile quanto è maggiore il numero di prezzi rilevati.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di valutazione occorre sviluppare un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare esaminando:

- caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di esecuzione;
- posizione, ubicazione, vie di accesso, servitù;
- destinazione d'uso;
- caratteristiche tipologiche e stato di conservazione;
- verifica della conformità degli impianti tecnologici, ecc...

il tutto tenuto conto inoltre:

- dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata;
- dei prezzi praticati in precedenti vendite di beni simili od assimilabili;
- della regolarità urbanistica dei fabbricati ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i. nonché di quella catastale e dello stato locativo;

ed in ultimo

- delle consuete limitazioni imposte dalla vendita giudiziaria.

(Bibliografia di riferimento: "Codice delle valutazioni immobiliari" di Aldo De Marco, Giampiero Bambagioni e Marco Simonotti edizioni Tecnoborsa "Manuale delle stime immobiliari" di Marco Simonotti edizioni Geoval).

Per la perizia in oggetto verrà quindi utilizzato il "Metodo del Confronto di Mercato", supportato da ricerche effettuate dal sottoscritto CTU presso professionisti di zona (tecnici in genere, agenzie immobiliari, impresari edili ecc...) atta alla definizione di probabili valori medi raggiunti o raggiungibili per immobili posti nelle vicinanze, confrontati con le risultanze proposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativo al 2° semestre 2018, pubblicato presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, per immobili residenziali ubicati nel comune di Monteu Roero, Zone agricole extraurbane [R1].

La stima viene quindi eseguita a misura: il parametro tecnico di riferimento utilizzato è la superficie commerciale (mq. di fabbricato) riferita alle consistenze dei cespiti pignorati, il tutto poi modulato in funzione di una valutazione complessiva a corpo.

Tutto ciò premesso, a seguito delle risultanze delle indagini eseguite, comparato l'immobile con quanto al momento presente sul mercato immobiliare di zona, si ritengono congrue le seguenti valutazioni commerciali:

- locali a destinazione civile abitazione: € /mq. 850,00
ridotto all'80% per locali abitazione/tavernetta a piano terra ed al 65% per locali mansardati

- locali autorimessa/magazzini € /mq. 350,00
- sedime accessorio destinato ad accessi, corte pavimentata, parco-giardino e piscina € /mq. 15,00
- sedime destinato a boscaglia € /mq. 3,00

pertanto, il valore delle unità pignorate viene così dimostrato:

- n° 2 Abitazioni/tavernetta a p t subb. 9 e 10 = mq. (160 x 2) x € /mq 850,00 x 0,8= € 217.600,00
- n° 2 Abitazioni a piano primo subb. 2 e 3 = mq. (170 x 2) x € /mq 850,00= € 289.000,00
- n° 2 Abitazioni a piano secondo mansardato subb. 11 e 12 =
mq. (115 x 2) x € /mq 850,00 x 0,6= € 127.075,00
- locali magazzino/autorimessa a piano seminterrato sub. 5 = mq. 315 x € /mq. 350,00= € 110.250,00
- locali magazzino/autorimessa a piano seminterrato subb. 6-7-8 =
mq. 115 x € /mq. 350,00= € 40.250,00
- porzione di sedime (mappali n° 86/parte e 91) destinato a viabilità-accessi, corte pavimentata, parco-giardino e piscina=
mq. 6420 x € /mq. 15,00= € 96.300,00
- porzione di sedime (mappali nn° 86/parte-85) destinato a boscaglia =
mq. 5685 x € /mq. 3,00= € 17.055,00

TOTALE € 897.530,00 arr. € 900.000,00

cui occorre detrarre

- € 37.000,00 per costi sanatoria edilizia e spese tecniche
- una percentuale forfettaria omnicomprensiva del 15%* per assenza garanzie in genere, difficoltà e immediatezza vendita giudiziaria;
- ed un'ulteriore percentuale forfettaria del 5%** trattandosi di pignoramento di quota indivisa, di cui non si terrebbe in considerazione nell'ipotesi di scioglimento della comunione per divisione giudiziale con assegnazione alle esecutate di una porzione di immobile esclusiva in piena proprietà; pertanto l'attuale valore corretto e congruo del lotto in esecuzione sarà pari a complessivi

€ [(900.000,00 - 37.000,00) x 0,85* x 0,95**] = € 696.872,50 ed

essendo pignorato il 50% indiviso pari ad € 348.436,25 arr. € 350.000,00;

pertanto il valore corretto e congruo del lotto in esecuzione è pari a complessivi € 350.000,00

diconsi **€uro trecentocinquantamila/00.**

• **RISPOSTA QUESITO 16:**

“Verifica del regime fiscale degli immobili pignorati (vendite soggette ad Imposte di Registro e/o IVA), con indicazione nel caso del doppio regime del valore degli immobili secondo il regime fiscale cui sono soggetti”.

Il C.T.U. in merito riferisce che, siccome l'esecuzione colpisce soggetti privati, il rispettivo decreti di trasferimento sarà soggetto ad imposta di registro con aliquote da definirsi in funzione delle caratteristiche soggettive degli acquirenti e dove si potrà richiedere le agevolazioni prima casa (2%) su un solo appartamento e autorimessa, mentre tutto il resto sarà sottoposto a regime ordinario (9% i fabbricati e 12% i

terreni).

• **RISPOSTA QUESITO 17:**

“Verifica dell'appartenenza degli immobili pignorati ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del D.lgs. 192/2005 come modificato dall'art.1 D.lgs. 26/11/06 n° 311 lettere d,e,f e come integrato dal Decreto 26.06.2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n° 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 allegato A n. 5.2:

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali o del paesaggio...;

b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo...;

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

d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi... strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

e) edifici dichiarati inagibili ...;

f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 Legge Regionale 28/03/1995 n. 46 e art. 1 e seguenti Legge 09/12/1998 n. 431) ;

ed eventuale predisposizione dell'attestato di certificazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da un professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.”.

Il C.T.U. riferisce che *le unità immobiliari oggetto di pignoramento destinate ad alloggi di civile abitazione* definite a NCEU in Comune di Monteu Roero *Fg. 18 n° 86 subb. 2-3-9-10-11 e 12* oggetto del presente provvedimento esecutivo, essendo riscaldate e non rientrando in alcuna categoria di esenzione prevista, *risultano soggette al rilascio di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).*

Il C.T.U. ha quindi provveduto a farsi rilasciare dette certificazioni dall'Ing. Simone Anselma con studio in Alba (CN), Fraz. Como n° 39, professionista regolarmente iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Piemonte al n° 102501, redattore delle seguenti attestazioni :

➤ **ALLOGGIO p. 1° censito a NCEU al Fg 18 n° 86 sub. 2:**

Attestato di Prestazione Energetica n. 2019 102501 00007, Classe Energetica E , Indice Prestazione Energetica non rinnovabile: 251,02 kwh/m²anno, scadenza in data 29.10.2029 .

➤ **ALLOGGIO p. 1° censito a NCEU al Fg 18 n° 86 sub. 3:**

Attestato di Prestazione Energetica n. 2018 102501 00008, Classe Energetica E , Indice Prestazione Energetica non rinnovabile: 252,80 kwh/m²anno, scadenza in data 29.10.2029.

➤ **ALLOGGIO p. t censito a NCEU al Fg 18 n° 86 sub. 9:**

Attestato di Prestazione Energetica n. 2018 102501 00006, Classe Energetica E , Indice Prestazione Energetica non rinnovabile: 312,76 kwh/m²anno, scadenza in data 29.10.2029.

➤ **ALLOGGIO p. t censito a NCEU al Fg 18 n° 86 sub. 10:**

Attestato di Prestazione Energetica n. 2018 102501 00005, Classe Energetica E , Indice Prestazione Energetica non rinnovabile: 312,48 kwh/m²anno, scadenza in data 29.10.2029.

➤ **ALLOGGIO p. 2° mansardato censito a NCEU al Fg 18 n° 86 sub. 11:**

Attestato di Prestazione Energetica n. 2018 102501 00009, Classe Energetica F , Indice Prestazione Energetica non rinnovabile: 422,67 kwh/m²anno, scadenza in data 29.10.2029.

➤ **ALLOGGIO p. 2° mansardato censito a NCEU al Fg 18 n° 86 sub. 12:**

Attestato di Prestazione Energetica n. 2018 102501 00010, Classe Energetica F , Indice Prestazione Energetica non rinnovabile: 423,44 kwh/m²anno, scadenza in data 29.10.2029.

In ultimo, in ottemperanza a quanto disposto dal G.E., il CTU:

- riferisce di aver inoltrato in data 23.10.2019 copia bozza del presente elaborato peritale sia ai debitori eseguiti sia ai creditori procedenti ed intervenuti iscritti nella procedura, di modo da eventualmente consentire agli stessi l'inoltro diretto al CTU entro il termine del 04.11.2019, di osservazioni al proprio elaborato, osservazioni pervenute entro i termini concessi, che il sottoscritto allega e per cui anticipa risposta, oggetto comunque di discussione diretta alla prevista prossima udienza;
- deposita in data odierna presso la Cancelleria preposta del Tribunale di Asti a mezzo PCT , copia della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio completa di tutti gli allegati, in conformità al mandato peritale affidatogli.

Si allegano alla presente:

- A) Verbale di sopralluogo;
- B) Attestazioni invio elaborato peritale ai debitori eseguiti ai creditori procedenti e intervenuti per osservazioni;
- C) Documentazione catastale comprensiva di:
 - visure, estratti mappa, planimetrie ;
- D) Documentazione urbanistica comprensiva di:
 - copia licenze edilizie immobili oggetto di stima,
 - certificato di destinazione urbanistica,
- E) Copia Estratto di Matrimonio ;
- F) Copia verbali notarili di rinuncia all'eredità ;
- G) Elaborati grafici di rilievo;

- H) Documentazione fotografica;
- I) Attestato di Prestazione Energetica unità immobiliari NCEU Fg. 18 n° 86 subb. 2-3-9-10-11-12;
- J) Piano di vendita;
- K) Nota verifica documentazione prodotta ai sensi art. 567 c.p.c. e elenco soggetti cui deve essere data comunicazione ai sensi degli art. 498 e 599 c.p.c.
- L) Copia osservazioni di parte debitrice e creditrice procedente alla relazione peritale e risposte del CTU.

Ciò è quanto può e deve riferire il tecnico incaricato in merito all'incarico come sopra affidatogli e, restando a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti, si sottoscrive.

Alba, li 05/11/2019

Il C.T.U.

Geom. Roberto REGGIO

(Firmato digitalmente ai sensi dell'art.1 comma 1 lett. s) del D.Lgs07.03.2005 n.92)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it