

**TRIBUNALE DI ASTI**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

(ex Art. 173-bis disp. att. c.p.c.)

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.R. 263/2021**

**Promossa da:** XXXXXXX X.X.X.

(creditore procedente) rappr. e difesa dall'Avv. Xxxxxx XXXXX

**Contro :** XXXXXX Xxxxxxxx e XXXXXX Xxxxxxxx

(debitori eseguiti)

**Giudice dell' Esecuzione :** Dott. X. XXXXXXX

**Perito Estimatore :** Geom. D. CHIESA

**Udienza giuramento:** 15/09/2022. **Udienza:** 16/05/2023.

**Immobili pignorati:** Piena Proprietà per l'intero immobile nel

Comune di MORANSENGO - TONENGO (AT)

(a seguito di variazione territoriale del 17/02/2023 proveniente dal Comune di Tonengo).

**PERIZIA DEFINITIVA**

<b>INDICE</b>
---------------

0.1)	PREMESSA.....	pag. 04
0.2)	ATTO DI PIGNORAMENTO, IMMOBILE PIGNORATO .....	pag. 04
0.3)	PROSPETTO RIASSUNTIVO DEL LOTTO.....	pag. 06
1)	<u>TRATTAZIONE QUESITO N. 1</u> – Avviso inizio operazioni e sopralluogo presso gli immobili pignorati .....	pag. 07
2)	<u>TRATTAZIONE QUESITO N. 2</u> –	
	2.a) Verifica completezza della documentazione prodotta .....	pag. 09
	2.b) Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli .....	pag. 11
	2.c) Acquisizione mappa catastale e C.D.U. ....	pag. 13
	2.d) Acquisizione atto di provenienza ultraventennale.....	pag. 14
	2.e) Verifica di eventuali omissioni fiscalmente rilevanti .....	pag. 18
3)	<u>TRATTAZIONE QUESITO N. 3</u> – Identificazione degli immobili pignorati con indicazione dell'ubicazione, descrizione, dati catastali e coerenze.....	pag. 19
4)	<u>TRATTAZIONE QUESITO N. 4</u> – Regime patrimoniale del debitore.....	pag. 30
5)	<u>TRATTAZIONE QUESITO N. 5</u> – Accertamento della conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella indicata nel pignoramento.....	pag. 31
6)	<u>TRATTAZIONE QUESITO N. 6</u> – Aggiornamento del catasto.....	pag. 34
7)	<u>TRATTAZIONE QUESITO N° 7</u> – Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. ....	pag. 36
8)	<u>TRATTAZIONE QUESITO N. 8</u> – Accertamento di conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni edilizie – Agibilità – eventuali abusi edilizi possibilità di sanatoria .....	pag. 37
9)	<u>TRATTAZIONE QUESITO N. 9</u> – Possibilità di vendita in uno o più lotti....	pag. 40
10)	<u>TRATTAZIONE QUESITO N. 10</u> – Nel caso di pignoramento pro-quota eventuale formazione dei lotti.....	pag. 40
11)	<u>TRATTAZIONE QUESITO N. 11</u> – Stato di occupazione degli immobili (eventuale esistenza di contratti di locazione opponibili alla procedura)....	pag. 41
12)	<u>TRATTAZIONE QUESITO N. 12</u> – Acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato .....	pag. 41

13)	<u>TRATTAZIONE QUESITO N. 13</u> –	
	13.a) Verifica esistenza di vincoli artistici, storici, ecc.....	pag. 42
	13.b) Verifica esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.....	pag. 42
	13.c) Verifica esistenza di diritti demaniali o usi civici.....	pag. 42
14)	<u>TRATTAZIONE QUESITO N. 14</u> – Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie deliberate, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari sull'immobile pignorato.....	pag. 43
15)	<u>TRATTAZIONE QUESITO N. 15</u> – DETERMINAZIONE DEL VALORE.....	pag. 44
16)	<u>TRATTAZIONE QUESITO N. 16</u> – Regime fiscale immobili pignorati.....	pag. 52
17)	<u>TRATTAZIONE QUESITO N. 17</u> – Attestato di Prestazione Energetica .....	pag. 53
<hr/>		
a)	Restituzione dei risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti .....	pag. 55
b)	Invio copia elaborato ai soggetti nel rispetto della normativa .....	pag. 55
c)	Deposito attestazioni degli invii delle copie dell'elaborato .....	pag. 55
d)	Deposito eventuali note pervenute da almeno una delle parti.....	pag. 55
e)	Deposito 10 giorni prima dell'udienza dell'elaborato completo degli allegati .....	pag. 56
f)	ALLEGATI: Documentazione fotografica esterna ed interna .....	pag. 56
g)	ALLEGATI: Planimetria catastale, visura catastale attuale, copia provvedimenti autorizzativi, copia eventuale contratto di locazione copia verbale di accesso .....	pag. 56
h)	Eventuale segnalazione per ostacolo all'accesso.....	pag. 56
i)	REDAZIONE SU FILE INFORMATICO SEPARATO DEL <b>PIANO DI VENDITA</b> .....	pag. 56
+	ALLEGAZIONI DOCUMENTALI .....	pag. 58

**0.1) PREMESSA.**

Il sottoscritto **Geometra CHIESA Davide**, libero professionista con studio in Pocapaglia – Via Cavour n. 22, iscritto all'Albo dei Geometri di Cuneo e Provincia al n.2633, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Alba al n.330/07, in data 02 agosto 2022 veniva nominato dall'Ill.mo G.E. Dott. X. XXXXXXXX, perito estimatore nell'Esecuzione in oggetto.

Lo scrivente compariva in udienza in data 15 settembre 2022 avanti il G.E. per il giuramento di rito ed in tale sede gli veniva assegnato l'incarico di cui al quesito deferito, il cui tenore letterale, al fine di evitare superflue duplicazioni, verrà riportato nel corso della presente consulenza.

Nell'Udienza di giuramento veniva concesso termine per il deposito dell'elaborato peritale fino a dieci giorni prima dell'Udienza fissata per il 16 maggio 2023.

Il sottoscritto C.T.U. dopo aver esaminato la documentazione agli atti, fissato ed eseguito le operazioni peritali in sito, effettuate le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Moransengo - Tonengo (AT), le visure ipotecarie presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Asti Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti oltre alle indagini presso il Catasto di Asti, tenuto conto delle difformità rilevate durante il sopralluogo provvedeva a presentare presso il Catasto di Asti la variazione catastale dell'immobile oggetto di perizia.

---

**0.2) ATTO DI PIGNORAMENTO, IMMOBILE PIGNORATO.**

Con atto di pignoramento immobiliare ([vedere Allegato n. 1 – Atto di pignoramento immobiliare](#)) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di ASTI –

Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di ASTI in data 03/02/2022 ai numeri R.g. 1043, R.p. 819 (vedere Allegato n. 2 – Trascrizione atto di pignoramento), la XXXXXXXX X.X.X. e per essa XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X. rappresentata da XXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X., rappresentata e difesa dall'Avv. XXXXXXXX XXXXXXXX, con studio in Roma, sottoponeva a pignoramento “i beni immobili di proprietà per la quota di 3/4 del Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e per la quota di 1/4 del Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX così descritti catastalmente:

1. **Immobile meglio descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Tonengo (AT)  
Strada provinciale Lauriano, Via Airali n. 29 foglio 3, part. 49, sub. 1;**
2. **Immobile meglio descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Tonengo (AT),  
Via Airali n. 29 foglio 3, part. 204, sub. 1.”**

Il sottoscritto fa presente che sia nell'atto di pignoramento che nella trascrizione dell'atto di pignoramento sono indicati n. 2 immobili, mentre nella realtà trattasi di unica unità immobiliare con gli identificativi graffati (foglio 3, particella 49, subalterno 1 graffato con foglio 3, particella 204, sub. 1).

Si fa rilevare che con Variazione Territoriale del 17/02/2023 sulla base della Legge Regione Piemonte del 27-12-2022 n. 37 è stato istituito il Comune MORANSENGO – TONENGO (proveniente dal Comune di Tonengo).

## 0.3) PROSPETTO RIASSUNTIVO DEL LOTTO.

<b>LOTTO UNICO</b>	
<b>Diritto reale, quota pignorata e soggetti</b>	- Piena Proprietà per l'intero in capo ai debitori esecutati XXXXXX XXXXXX (proprietario per la quota di 3/4) XXXXXX XXXXXX (proprietario per la quota di 1/4)
<b>Ubicazione immobili:</b>	Nel Comune di MORANSENTO-TONENGO (AT) – Via Airali n. 29 (in sito sono presenti alle porte di accesso i civici 29/B e 29/C ed al portone di accesso da strada il civico 29).
<b>Descrizione immobili:</b>	Porzione di fabbricato di vetusta edificazione con destinazione a civile abitazione, con cortile ed area pertinenziale, elevato a due piani fuori terra, oltre al piano primo sotterraneo (piano seminterrato) ed al piano sottotetto non abitabile, con la presenza nella parte posteriore di un locale di sgombero a due piani fuori terra con un solaio intermedio in pessime condizioni statiche. Il fabbricato non è direttamente affacciato sulla strada provinciale in quanto in aderenza ad un'altra porzione di edificio (di altra proprietà) che lo separa.
<b>Dati catastali:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Catasto Fabbricati di MORANSENTO - TONENGO Sezione Tonengo (AT): Foglio 3, Particella 49, Subalterno 1 graffato con Foglio 3, Particella 204, Subalterno 1.</li> <li>- Catasto Terreni di MORANSENTO - TONENGO Sezione Tonengo (AT): Foglio 3, Particella 49 (ente urbano).</li> <li>- Catasto Terreni di MORANSENTO - TONENGO Sezione Tonengo (AT): Foglio 3, Particella 204 (ente urbano).</li> </ul> <p>N.B. : Il sottoscritto ha presentato la variazione catastale per aggiornare lo stato di fatto dell' Unità Immobiliare.</p>
<b>Irregolarità Edilizie:</b>	Si sono rilevate difformità come <u>dettagliato in risposta al quesito n. 8.</u>
<b>Formalità Pregiudizievoli:</b> (presso Agenzia Entrate ASTI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ASTI).	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Trascr.Pignoramento del 04/04/2011 ; R.G. 3130 ; R.P. 2112.</li> <li>2) Trascr.Pignoramento del 03/02/2022 ; R.G. 1043 ; R.P. 819.</li> <li>3) Ipoteca Volontaria del 12/08/2008 ; R.G. 8629; R.P. 1591.</li> </ol>
<b>Stato di Occupazione:</b>	Gli immobili vengono considerati <b>LIBERI.</b>
<b>Prezzo base per la vendita: LIBERI</b>	<b>€. 40.000,00</b>

**TRATTAZIONE DEI QUESITI.**

Il sottoscritto **Geometra CHIESA Davide**, dopo aver eseguito il sopralluogo presso l'immobile pignorato, eseguite tutte le indagini e gli accertamenti necessari ed esaminata la documentazione in atti, è ora in grado di rispondere ai quesiti in appresso elencati.

**1) TRATTAZIONE QUESITO N. 1**

**QUESITO N. 1)**

**provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore 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;

**RISPOSTA AL QUESITO N. 1**

**Avviso di inizio operazioni peritali e sopralluogo presso gli immobili pignorati.**

**Avviso di inizio operazioni peritali.**

In data 15 febbraio 2023 lo scrivente inviava tramite lettere raccomandate ai debitori eseguiti XXXXXX XXXXXXi e XXXXX XXXXX una comunicazione con la quale fissava l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato, in TONENGO (AT) – Via Airali n° 29, per il giorno 27 febbraio 2023 alle ore 9,30 richiedendo di consentire l'accesso all'immobile in oggetto **(vedere Allegato n. 3 – Comunicazione per fissare I.O.P.)**.

Il Sig. XXXXXX XXXXXX telefonicamente richiedeva al sottoscritto di anticipare le operazioni peritali al giorno 24 febbraio 2023 alle ore 15,00.

Medesima comunicazione via p.e.c. veniva trasmessa per conoscenza al legale del creditore procedente Avv. XXXXX XXXXX.

**Sopralluogo presso l'immobile pignorato.**

Il giorno **24 febbraio 2023** in TONENGO (AT) (variato nel Comune MORANSENCO – TONENGO) Via Airali n. 29 /B e C alle ore 15,00 erano presenti oltre allo scrivente C.T.U. e n. 2 collaboratori di studio per coadiuvare le operazioni peritali in loco, il Sig. XXXXXX XXXXXX e la Sig.ra XXXXXX XXXXXX XXXX.

Il Sig. XXXXXX XXXXXX consentiva l'accesso all'Unità Immobiliare oggetto di pignoramento. Si dava inizio alle O.P. con il rilievo dello stato dei luoghi e la redazione di documentazione fotografica.

Il Sig. XXXXXX XXXXXX forniva in visione la documentazione relativa alla presente esecuzione immobiliare del 2011.

Il Sig. XXXXXX XXXXXX dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni con la Sig.ra XXXXXX ed inoltre dichiarava che i locali oggetto di pignoramento non erano locati a terze persone.

**(Vedere Allegato n. 4 – Verbale delle Operazioni Peritali).**





2) TRATTAZIONE QUESITO N. 2

QUESITO N. 2)

2.a) **verifichi** prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'Art. 567, 2° comma CPC (estratto del Catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'Immobile pignorato effettuate nei 20 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;

2.b) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarative di fallimento );

2.c) **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 DPR 6 Giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

2.d) **acquisisca**, l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante nella documentazione in Atti ),

2.e) **verificando** la serie continua di trascrizione ex Art. 2650 C.C.; dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti ( p.e. omessa denuncia di successione o simili ) ed i relativi costi;

RISPOSTA AL QUESITO N. 2.a

Verifica della completezza della documentazione prodotta.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

**Si è verificata la completezza della Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale**, redatta dal Notaio XXXXX XXXXXX XXXXXXXX Notaio in XXXXXX (XX) datata 11 febbraio 2022, prodotta dal creditore procedente nel fascicolo della procedura esecutiva (vedere Allegato n. 5 – Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale).

\*\*\*

- Il sottoscritto nell'assolvere al mandato peritale ha provveduto ad eseguire presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Asti – Territorio Servizio di Pubblicità

Immobiliare di ASTI l'aggiornamento dell'elenco note dei due soggetti debitori pignorati (aggiornato al 08 marzo 2023) (vedere Allegato n. 6 – Elenco note aggiornato dei soggetti debitori esecutati).

- Lo scrivente C.T.U. ha inoltre provveduto a richiedere presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Asti – Territorio - Servizi Catastali l'estratto di mappa aggiornato del Catasto Terreni del Comune di TONENGO (AT) Foglio 3, particelle 49 e 204 (vedere Allegato n. 7 – Estratto di Mappa C.T. Moransengo-Tonengo sezione Tonengo Foglio 3, particelle 49 e 204), le visure catastali sia prima di iniziare le operazioni peritali che dopo aver eseguito la variazione catastale necessaria per conformare la planimetria catastale agli atti con lo stato di fatto attuale. L'unità immobiliare pignorata è stata oggetto di variazione catastale da parte del C.T.U.
- E' stata richiesta dallo scrivente la planimetria catastale in atti che come detto è stata oggetto di variazione catastale eseguita dal sottoscritto per sanare le difformità catastali rilevate durante le operazioni peritali dal confronto tra detta planimetria catastale e lo stato di fatto.
- La visura catastale prima della variazione catastale redatta e presentata dal sottoscritto C.T.U. e le vecchie storiche catastali sono prodotte come allegato n.8 (vedere Allegato n. 8 – Visura catastale prima della variazione catastale del C.T.U. e vecchie visure catastali).
- La planimetria catastale dell'immobile in oggetto, prima della variazione catastale redatta e presentata dal sottoscritto C.T.U. è prodotta come allegato n. 9 (vedere Allegato n. 2 – Planimetria catastale prima della variazione catastale del C.T.U.).
- In merito alla pratica catastale di variazione catastale redatta e presentata dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Asti – Territorio -

Servizi Catastali completa di nuova planimetria catastale, verrà riferito in risposta al quesito 3) paragrafo “*dati catastali*” ed in risposta al quesito 6) “*aggiornamento del catasto*”.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 2.b**

**Elenco delle Trascrizioni e Iscrizioni Pregiudizievoli.**

Dall’esame della certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale prodotta nel fascicolo della procedura esecutiva dal creditore procedente datata 11 febbraio 2022 (**vedere Allegato n. 5**), aggiornata con l’elenco note eseguito dal sottoscritto C.T.U. sui debitori eseguiti con aggiornamento al 08.03.2023 (**vedere Allegato n. 6**) presso **l’Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Asti – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di ASTI**, sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull’immobile caduto nel presente procedimento esecutivo:

- Per quanto concerne le TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI contro:
  - 1) **Nota di Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili trascritto in data 04/04/2011, ai numeri Reg. Gen. 3130 e Reg. Part. 2112, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del 08/03/2011 numero di repertorio 695/2011 emesso da Ufficiali Giudiziari sede Asti:**
    - **A favore:** XXXXX XX XXXXXX XX XXXX X.X.X. (sede XXX (XX) – c.f. xxxxxxxxxxxx)
    - **Contro :** XXXXXX XXXXXX (nato a XXXXX XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX – codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX) – per la quota di 1/4 di proprietà.  
XXXXXX XXXXXX (nato a XXXXX XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX – codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX) – per la quota di 3/4 di proprietà.
  - **Immobili colpiti: piena proprietà per l’intero dell’immobile oggetto di pignoramento descritto al Catasto Fabbricati di Tonengo al Foglio 3, Particella 204 e Particella 49, oltre ad altri immobili non oggetto di pignoramento.**

- Costo per la cancellazione della trascrizione del pignoramento a carico dell'aggiudicatario: diritti €. 294,00 (oltre a onorario richiesto che sarà liquidato dal Tribunale di Asti).

**2) Nota di Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili trascritto in data 03/02/2022, ai numeri Reg. Gen. 1043 e Reg. Part. 819, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del 14/01/2022 numero di repertorio 3926 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Asti sede Asti:**

- **A favore:** XXXXXX X.X.X. (sede XXXX (XX) – c.f. xxxxxxxxxxxx)
- **Contro :** XXXXXX XXXXXX (nato a XXXXX XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX – codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX) – per la quota di 1/4 di proprietà.  
XXXXXX XXXXXX (nato a XXXXX XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX – codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX) – per la quota di 3/4 di proprietà.

➤ **Immobili colpiti: piena proprietà per l'intero dell'immobile oggetto di pignoramento descritto al Catasto Fabbricati di Tonengo al Foglio 3, Particella 49, sub. 1 e Foglio 3, Particella 204, sub. 1.**

- Costo per la cancellazione della trascrizione del pignoramento a carico dell'aggiudicatario: diritti €. 294,00 (oltre a onorario richiesto che sarà liquidato dal Tribunale di Asti).

\*\*\*

- Per quanto concerne le ISCRIZIONI PREGIUIZIEVOLI contro:

**3) Nota di Iscrizione di Ipoteca Volontaria iscritta in data 12/08/2008, ai numeri Reg. Gen. 8629 e Reg. Part. 1591:**

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio XXXXXXXX Xxxxxx di Xxxxxx del 30/07/2008 repertorio 4907/2793, per capitale di €. 85.000,00 e per totale di €. 170.000,00 e durata di anni 20:

- **A favore:** XXXXX XX XXXXXX XX XXXX X.X.X. (sede XXX (XX) – c.f. xxxxxxxxxxxx)
- **Contro :** XXXXXX XXXXXX (nato a XXXXX XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX – codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX) – per la quota di 1/4 di proprietà.  
XXXXXX XXXXXX (nato a XXXXX XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX – codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX) – per la quota di 3/4 di proprietà.

➤ **Immobili colpiti: piena proprietà per l'intero dell'immobile oggetto di pignoramento descritto al Catasto Fabbricati di Tonengo al Foglio 3, Particella 204 e Particella 49, oltre ad altri immobili non oggetto di pignoramento.**

- Costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria a carico dell'aggiudicatario:  
diritti €. 35,00 (oltre a onorario richiesto che sarà liquidato dal Tribunale di Asti).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 2.c**  
**Acquisizione mappa catastale e Certificato di Destinazione Urbanistica.**

Il sottoscritto C.T.U. per aggiornare l'estratto di mappa datato 11/02/2022 prodotto in atti, ha provveduto a richiedere all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Asti – Territorio – Servizi Catastali l'estratto della mappa catastale aggiornato del Catasto Terreni del Comune di MORANSENGO – TONENGO Sezione Tonengo (AT) Foglio 3, particelle 49 e 204 (vedere Allegato n. 7 – Estratto di Mappa C.T. Moransengo – Tonengo Sezione Tonengo – Foglio 3, particelle 49 e 204).

\*\*\*

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 non è stato necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto l'immobile oggetto della presente procedura è una porzione di fabbricato con annesso sedime di corte pertinenziale.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.R. 263/2021 – PERIZIA DEFINITIVA  
PERIZIA PUBBLICABILE

**RISPOSTA AL QUESITO N. 2.d****Acquisizione atto di provenienza ultraventennale.**

Lo scrivente dall'analisi della certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale prodotta nel fascicolo della procedura esecutiva dal creditore procedente (**vedere Allegato n. 5**) ed anche con riferimento alle visure ipotecarie eseguite presso l'**Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Asti – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di ASTI**, ha rilevato la seguente **CRONISTORIA** dei passaggi di proprietà riguardante l'immobile pignorato oggetto della presente perizia.

**PROVENIENZE AI SOGGETTI DEBITORI ESECUTATI.**

- 1) **Con Dichiarazione di Successione legittima di XXXXXXXX Xxxxxx** (natx a Xxxxxx Xxxxxxx (XX) il XX/XX/XXXX) deceduta il 24/12/2006, registrata all'Ufficio del Registro di Asti il 31/01/2008 al n. 22 vol. 2001, trascritta all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Asti – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di ASTI in data 05/05/2008 ai numeri Reg. Gen. 4286 e Reg. Part. 2943, la quota di 1/2 di proprietà in capo alla defunta sull'immobile pignorato, all'epoca descritto al Catasto Fabbricati di Tonengo al Foglio 3, particella 204 ed al Foglio 3, particella 49, veniva ereditato dai debitori esecutati XXXXXXXX Xxxxxx (natx a xxxx (XX) il XX/XX/XXXX) coniuge e XXXXX Xxxxxx (natx a XXXXX XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX) figlio per la quota di metà ciascuno. In forza di detta Dichiarazione di Successione di XXXXXXXX Xxxxxx, XXXXXXXX Xxxxxxi diventava proprietario per la quota di 3/4 dell'immobile pignorato e XXXXXXXX Xxxxxxx diventava proprietario per la quota di 1/4 dell'immobile pignorato.

- Risulta trascritta in data 12/08/2008 ai numeri Reg. Gen. 8628 e Reg. Part. 5996 **l'Accettazione Tacita di Eredità** in morte di XXXXX Xxxxxx, da parte dell'erede XXXXXXXX Xxxxxxx, nascente da Atto XXXXXXXX Xxxxxx del 30/07/2008 rep. 4907.

- Risulta trascritta in data 07/03/2008 ai numeri Reg. Gen. 2358 e Reg. Part. 1625

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.R. 263/2021 – PERIZIA DEFINITIVA**

**PERIZIA PUBBLICABILE**

**- pagina 14**

**l'Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario** in morte di XXXXX  
XXXXXX, da parte di XXXXXX XXXXXX, nascente da Atto Giudiziario del Tri-  
bunale di Asti repertorio 8/2008.

**(Vedere Allegato n. 10 – Dichiarazione di Successione di XXXXXX Xxxxxx,  
Accettazione tacita di eredità e Accettazione di eredità con beneficio di inventario).**

2) L'immobile descritto all'epoca al Catasto Fabbricati di Tonengo al Foglio 3, particella 204  
**era pervenuto a XXXXXX Xxxxxx ed a XXXXXX Xxxxxx** coniugi in regime di separa-  
zione dei beni, per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, **tramite atto di compravendita**  
**rogito Notaio XXXXXXXX Xxxx del 04/03/2002 rep. 45905**, trascritto in data 18/03/2002  
ai numeri Reg. Gen. 2603 e Reg. Part. 2019, dalla **XXXXXX-XXXXXX XXXXXX** (sede  
XXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX) proprietaria per l'intero.

**(Vedere Allegato n. 11 – provenienza dell'immobile Fg. 3, n. 204 a XXXXX Xxxxxx e  
XXXXXX Xxxxxxxx).**

3) L'immobile descritto all'epoca al Catasto Fabbricati di Tonengo al Foglio 3, particella 49  
**era pervenuto a XXXXXX Xxxxxxxx ed a XXXXXXXX Xxxxxxxx** coniugi in regime di  
separazione dei beni, per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, **tramite atto di compra-**  
**vendita rogito Notaio XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX del 07/10/1999 rep. 111498**,  
trascritto in data 28/10/1999 ai numeri Reg. Gen. 9508 e Reg. Part. 6653, **dai seguenti**  
**n. 12 soggetti proprietari per la quota di 1/12 di proprietà ciascuno e complessi-**  
**vamente per l'intero: XXXXXX Xxxxx Xxxxxxxx** (natx Xxxxxxxx il xx/xx/xxxx),  
**XXXXXX Xxxxxxxx** (natx Xxxxxxxx il xx/xx/xxxx), **XXXXXX Xxxxx Xxxxxxxx** (natx  
Xxxxxxxx il xx/xx/xxxx), **XXXXXX Xxx** (natx Xxxxxxxx il xx/xx/xxxx), **XXXXXX Xxxxxxxx**  
(natx Xxxxxxxx il xx/xx/xxxx), **XXXXXX Xxxxxxxx** (natx Xxxxxxxx il xx/xx/xxxx),  
**XXXXXX Xxxxxxxx** (natx Xxxxxxxx il xx/xx/xxxx), **XXXXXX Xxxxxxxx** (natx Xxxxxxxx il  
xx/xx/xxxx), **XXXXXX Xxxxxxxx** (natx Xxxxxxxx il xx/xx/xxxx), **XXXXXX Xxxxx** (natx





b.2) con **Dichiarazione di Successione di XXXXXXXX XXXXXXXX** (natx a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX) **deceduta il 31/01/1999**, registrata all'Ufficio del Registro di Torino il 28/07/1999 al n. 38 vol. 7961, trascritta in data 08/10/2002 ai numeri Reg. Gen. 10491 e Reg. Part. 7931, la quota di 2/3 di proprietà in capo alla defunta veniva ereditata da XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX.

**(Vedere Allegato n. 14 – dichiarazioni di successione di XXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX).**

\*\*\*

❖ **ATTI TRA VIVI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE.**

Come provenienze ultraventennali si riportano i seguenti atti (già riportati precedentemente):

- a) **Atto di compravendita rogito Notaio XXXXXXX XXXXXXX XXXXX del 07/10/1999 rep. 111498**, trascritto in data 28/10/1999 ai numeri Reg. Gen. 9508 e Reg. Part. 6653 tramite il quale l'immobile descritto all'epoca al Catasto Fabbricati di Tonengo al Foglio 3, particella 49 era pervenuto a XXXXXXX XXXXXXX ed a XXXXXXX XXXXXXX coniugi in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno.

**(Vedere Allegato n. 12 – provenienza dell'immobile Fg. 3, n. 49 a XXXXX XXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXXX).**

- b) **Atto di compravendita rogito Notaio XXXXXXX XXXX del 15/01/1994 rep. 28916** trascritto in data 09/02/1994 ai numeri Reg. Gen. 966 e Reg. Part. 711 tramite il quale l'immobile descritto all'epoca al Catasto Fabbricati di Tonengo al Foglio 3, particella 204 era pervenuto alla XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX.

**(Vedere Allegato n. 13 – provenienza dell'immobile Fg. 3, n. 204 Alla XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX).**

**RISPOSTA AL QUESITO N. 2.e**  
**Verifica di eventuali omissioni fiscalmente rilevanti.**

Lo scrivente ha verificato la continuità delle trascrizioni nel ventennio ex art. 2650 c.c., constatando di non dover sopperire nel ventennio ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili).

Si segnala che:

- Risulta trascritta in data 12/08/2008 ai numeri Reg. Gen. 8628 e Reg. Part. 5996 **l'Accettazione Tacita di Eredità** in morte di XXXXXX Xxxxxxx, da parte dell'erede XXXXXXXX Xxxxxxx, nascente da Atto XXXXXXXX Xxxxxxx del 30/07/2008 rep. 4907.
- Risulta trascritta in data 07/03/2008 ai numeri Reg. Gen. 2358 e Reg. Part. 1625 **l'Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario** in morte di XXXXXXXX Xxxxxx, da parte di XXXXX Xxxxxx, nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Asti repertorio 8/2008.

Nel periodo anteriore al ventennio non si è rilevata la trascrizione di accettazione di eredità in morte di XXXXX Xxxx deceduto il 28 gennaio 1999 e di XXXXXXXX Xxxxxx deceduta il 31 gennaio 1999, dei quali sono trascritte le dichiarazioni di successione come sopra riportato.

\*\*\*

Dalla **visura ipotecarie di aggiornamento** (eseguita presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Asti - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di ASTI) **sui debitori esegutati** alla data di aggiornamento del **08 marzo 2023**, non sono emerse nuove formalità dopo la trascrizione dell'Atto di pignoramento riguardante l'immobile in oggetto (vedere Allegato n. 6 – Elenco note aggiornato dei soggetti debitori esegutati).

ooo

Il sottoscritto precisa ed afferma pertanto che gli immobili pignorati sia alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento (03/02/2022) che all'attualità erano e sono **in piena proprietà come in seguito riportato:**

- **XXXXX Xxxxx** (natx a xxxx (XX) il XX/XX/XXXX - c.f. XXX XXX XXXX XXXXX)

Proprietà per la quota di 3/4.

- **XXXX XXXXXXX** (natx a XXXXXXX XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - c.f. XXX XXX XXXX XXXXX) Proprietà per la quota di 1/4.

### 3) TRATTAZIONE QUESITO N. 3

#### QUESITO N. 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.);

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 3

##### Identificazione degli immobili pignorati

con indicazione dell'ubicazione, tipologia, composizione, consistenza, dati catastali , coerenze, descrizione delle caratteristiche esterne ed interne.

Il sottoscritto C.T.U. a seguito del sopralluogo eseguito in data 24 febbraio 2023, è in grado di relazionare quanto segue in risposta al presente quesito peritale.

#### UBICAZIONE E TIPOLOGIA IMMOBILI PIGNORATI

(con indicazione della posizione e del contesto territoriale)

❖ **UBICAZIONE DELL' IMMOBILE:** Comune di MORANSENGO-TONENGO (già

Comune di Tonengo) Via Airali n° 29 (in sito sono presenti alle porte di accesso dal cortile i civici 29/B e 29/C ed al portone di accesso da strada il civico 29).

❖ **TIPOLOGIA IMMOBILI PIGNORATI:**

- ❖ **Porzione di fabbricato di vetusta edificazione con destinazione a civile abitazione, con cortile ed area pertinenziale**, elevato a due piani fuori terra, oltre al piano primo sotterraneo (piano seminterrato) e piano sottotetto non abitabile, con la presenza nella parte posteriore di un locale di sgombero a due piani fuori terra con un solaio intermedio in pessime condizioni statiche. Il fabbricato non è direttamente affacciato sulla strada provinciale in quanto in aderenza ad un'altra porzione di edificio (di altra proprietà) che lo separa.

**Posizione e contesto territoriale.**

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel Comune di MORANSENGO-TONENGO che recentemente sulla base della Legge Regionale del 27 dicembre 2022, n. 27 è stato istituito come nuovo Comune originato mediante la fusione dei Comuni di Moransengo e Tonengo.

L'immobile è ubicato sulla Via Airali o Strada Provinciale n. 18, posizionato **nella fascia/zona definita nella Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata dall'Agenzia Entrate "Centrale/CENTRO ABITATO"**.

\*\*\*\*\*

Si procede all'indicazione della composizione dell'immobile in oggetto, alla identificazione tramite gli estremi catastali e mediante le coerenze ed alla descrizione.

- ◆ **Con riferimento alla planimetria catastale aggiornata dopo la pratica catastale redatta e presentata dal C.T.U. (vedere Allegato n. 15 – Planimetria catastale aggiornata), con riferimento all'estratto di mappa (vedere Allegato n. 7), con riferimento alla visura catastale aggiornata del catasto fabbricati dopo la pratica**

catastale redatta e presentate dal C.T.U. (vedere Allegato n. 16 – Visura catastale aggiornata dopo la pratica presentata dal C.T.U. del Catasto Fabbricati di Moransengo – Tonengo Sezione Tonengo Foglio 3, particella 49, sub. 1 graffato con Foglio 3, particella 204, sub. 1), con riferimento alla visura catastale del catasto terreni (vedere Allegato n. 17 – Visura catastale del Catasto Terreni di Moransengo – Tonengo Sezione Tonengo Foglio 3, particella 49 e Foglio 3, particella 204) e con riferimento alla documentazione fotografica prodotta (n. 20 fotografie con didascalie), si procede alla descrizione dell'immobile in oggetto (composizione con eventuali pertinenze e accessori, consistenza – dati catastali – coerenze – descrizione).

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**COMPOSIZIONE CON EVENTUALI PERTINENZE O ACCESSORI,  
CONSISTENZA (superficie calpestabile e superficie commerciale)**

Nel Comune di MORANSENGO-TONENGO (già Comune di Tonengo) Via Airali n° 29 (in sito sono presenti alle porte di accesso dal cortile i civici 29/B e 29/C ed al portone di accesso da strada il civico 29):

Porzione di fabbricato di vetusta edificazione con destinazione a civile abitazione, con cortile ed area pertinenziale, elevato a due piani fuori terra, oltre al piano primo sotterraneo (piano seminterrato) e piano sottotetto non abitabile, con la presenza nella parte posteriore di un locale di sgombero a due piani fuori terra con un solaio in legno intermedio in pessime condizioni statiche. Il fabbricato non è direttamente affacciato sulla

Via Airali (strada provinciale n. 18) in quanto in aderenza ad un'altra porzione di edificio insistente sulla particella 178 del foglio 3 del Comune di Moransengo – Tonengo - Sezione Tonengo (di altra proprietà) che lo separa.

Esiste di fatto servitù di passaggio a favore dell'immobile pignorato sulle particelle 178 e 242 del foglio 3 per l'accesso ed il recesso dalla strada provinciale (Via Airali). L'accesso sia pedonale che carraio dalla Via Airali o strada provinciale n. 18 al cortile pavimentato in battuto di cemento di pertinenza dell'immobile pignorato avviene tramite portone in legno sormontato da un arco in muratura. Dal cortile si accede direttamente al piano terreno della porzione di fabbricato in oggetto. L'accesso al locale di sgombero posizionato nella parte retrostante avviene dalla Via Airali attraverso l'area di pertinenza particella 204 del foglio 3. Si precisa che la particella 204 del foglio 3 oggetto di pignoramento è gravata di servitù di passaggio a favore di altre proprietà posizionate sul lato ovest.

L'immobile oggetto di pignoramento è così composto:

- Piano Primo Sotterraneo (Piano Seminterrato): cantina con accesso tramite botola e scala dal retro della cucina del piano terreno e altra cantina con accesso da scala interna ad oggi in pessime condizioni ed altro accesso da porta verso valle.
- Piano Terreno: cucina, disimpegno e scala di accesso al piano primo e botola con scala di accesso alla cantina al piano primo sotterraneo (piano seminterrato); disimpegno e scala centrale di accesso al piano primo, camera e disimpegno, balcone lato ovest (verso valle) con piccolo ripostiglio (ex piccolo servizio igienico ad oggi non in uso). Nella parte retrostante accessibile dalla Via Airali attraverso la particella 204 di proprietà è presente locale di sgombero elevato a due p.f.t. con solaio in legno intermedio in pessime condizioni statiche.
- Piano Primo: scala proveniente dal piano terra, camera, altra camera di piccole dimensioni e bagno; scala proveniente dal piano terra, camera e balcone che si affaccia

sul cortile lato sud. Nella parte retrostante locale di sgombero elevato a due p.f.t. con solaio in legno intermedio in pessime condizioni statiche accessibile per la parte al piano primo da scala esterna a pioli.

- Piano Sottotetto non abitabile accessibile con scala con gradini in cemento dal piano primo.

(Vedere Allegato n. 15 – Planimetria catastale).

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

### SUPERFICI.

- La superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto è stata calcolata al lordo dei muri perimetrali verso esterno e per metà muro verso altra proprietà. La superficie dei balconi in misura del 25%, la superficie delle cantine in misura del 20%. Il locale di sgombero è stato considerato come le cantine in misura del 20%. Il ripostiglio ex servizio igienico sul balcone in misura del 25%. Il tutto come previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate) e dal D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 allegato C.

Si precisa che le superfici commerciali e le superfici calpestabili sono state arrotondate al mq. (se superiore a mq. 0,50 all'unità di mq. successiva se inferiore a mq. 0,50 all'unità di mq. precedente).

- La superficie calpestabile è stata calcolata al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni .

**N.B.: La valutazione del cortile, dell'area di pertinenza e del sottotetto non abitabile sono compresi nella valutazione dell'immobile.**

**LOTTO UNICO.**➤ Superficie commerciale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
ABITAZIONE PIANO TERRA E PIANO PRIMO	147,65	100%	147,65
BALCONI	18,92	25%	4,73
CANTINE	78,07	20%	15,61
RIPOSTIGLIO SUL BALCONE EX SERVIZIO IGIENICO	1,07	25%	0,27
LOCALE DI SGOMBERO	65,95	20%	13,19
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup> (arrotondata)</b>			<b>181,00</b>

➤ Superfici calpestabili.

- Abitazione: mq. 108,38.
- Cantine: mq. 56,61.
- Locale di sgombero: mq. 57,27.
- Balconi : mq. 18,92.
- Ripostiglio sul balcone: mq. 0,78.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**DATI CATASTALI****PREMESSA**

Lo scrivente in sede di sopralluogo prendeva atto che lo stato di fatto dell'immobile in oggetto presentava delle difformità e pertanto **il sottoscritto C.T.U. provvedeva, come richiesto dal quesito peritale, a redigere e presentare presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Asti – Territorio – Servizi Catastali - N. 1 pratica catastale di variazione catastale con redazione di n. 1 nuova planimetria catastale, che viene prodotta come allegato alla presente relazione unitamente alla nuova planimetria catastale ed alla nuova visura catastale (vedere Allegato n. 15 - Planimetria catastale; Allegato n.**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.R. 263/2021 – PERIZIA DEFINITIVA

PERIZIA PUBBLICABILE

- pagina 24



**18 - Pratica catastale completa di ricevuta di avvenuta variazione catastale; Allegato n. 16 - Visura catastale aggiornata dopo la pratica presentata dal C.T.U.).**

Tenuto conto di quanto sopra esposto si riportano i dati catastali dell'immobile pignorato (vedere Allegato n. 16 - Visura catastale aggiornata dopo la pratica presentata dal C.T.U.).

Come si osserva dall'estratto di mappa allegato n. 7 l'immobile pignorato costituito da porzione di fabbricato con cortile ed area pertinenziale insiste sulle particelle di terreno descritte nella mappa del Catasto Terreni di MORANSENGO-TONENGO (AT) Sezione Tonengo – Foglio 3, particelle 49 e 204.

\*\*\*\*\*

**Catasto Fabbricati Comune di MORANSENGO – TONENGO (AT)**

**Sezione TONENGO (Codice: M434B)**

INTESTAZIONE CATASTALE corrispondente alla titolarità.

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFO		
Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Zo- na Cen s	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	INDIRIZZO
Urbana	3	49 204	1 1	U	A/4	2	Vani 8	Tot. : mq. 216	€. 252,03	Via Airali n. 29 piano S1-T-1

L'immobile ora censito al Catasto Fabbricati del Comune di MORANSENGO-TONENGO Sezione TONENGO (Provincia di ASTI) (Codice: M434B) è stato oggetto della VARIAZIONE CATASTALE per “diversa distribuzione degli spazi interni”, registrata come pratica numero AT0015714 del 20/03/2023 in atti dal 21/03/2023 (n. 15714.1/2023) presentata dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale – Territorio di Asti.

(Vedere Allegato n. 15 - Planimetria catastale; Allegato n. 18 - Pratica catastale completa di ricevuta di avvenuta variazione catastale; Allegato n. 16 - Visura

catastale aggiornata dopo la pratica presentata dal C.T.U.).

**IL SEDIME SUL QUALE INSISTE LA PORZIONE DI FABBRICATO IN OGGETTO, IL CORTILE E L'AREA DI PERTINENZA SONO DESCRITTI AL CATASTO TERRENI DI MORANSENCO – TONENGO (AT) ALLA PARTITA 1**

**COME ENTE URBANO COME SEGUE:**

**Catasto Terreni Comune di MORANSENCO-TONENGO sezione TONENGO (AT) (codice M434B)**

PARTITA 1 (senza intestazione).

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella		Porz.	Qualità	Classe	Superficie Area ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
3	49			ENTE URBANO		00 90 (mq 90)		
3	204			ENTE URBANO		02 45 (mq 245)		

(Vedere Allegato n. 17 – Visura catastale del Catasto Terreni di Moransengo – Tonengo Sezione Tonengo Foglio 3, particella 49 e Foglio 3, particella 204).

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**COERENZE**

Con riferimento all'ESTRATTO DI MAPPA si procede ad esporre le coerenze dell'immobile pignorato che insiste sulle particelle 49 e 204 del foglio 3 del Catasto Terreni di MORANSENCO – TONENGO Sezione TONENGO (Vedere Allegato n. 7 – Estratto di mappa).



- **COERENZE delle particelle 49 e 204 del foglio 3 del Catasto Terreni di MORANSENGO-TONENGO sezione TONENGO:** particella 205, particella 44, particella 46 del foglio 3 Catasto Terreni di Moransengo-Tonengo sezione B, Via Airali, particella 178, particella 242 e particella 47 del foglio 3 Catasto Terreni di Moransengo-Tonengo sezione B.

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.**

Il fabbricato di vetusta edificazione oggetto di pignoramento è posto in aderenza con altra porzione di edificio (di altra proprietà insistente sulla particella 178 del foglio 3 del Comune di Moransengo – Tonengo - Sezione Tonengo) che lo separa dalla Via Airali (strada provinciale n. 18).

L'accesso sia pedonale che carraio dalla Via Airali attraverso la particella 242 avviene tramite portone in legno sormontato da un arco in muratura. Esiste di fatto servitù di passaggio sui mappali 178 e 242 per accedere al cortile di pertinenza dell'immobile in oggetto. Il cortile pertinenziale insistente sulle particelle 49 e 204 risulta pavimentato in battuto di cemento. Dal cortile si accede al piano terreno del fabbricato.

Nel lato posteriore verso nord è presente locale di sgombero a due piani fuori terra con solaio intermedio in legno in pessime condizioni statiche e con piano primo raggiungibile solo con scala esterna a pioli. L'area pertinenziale (particella 204) collegata verso est con la Via Airali si estende per una striscia anche sul lato ovest e risulta in terra vegetale. La particella 204 oggetto di pignoramento è gravata di servitù di passaggio a favore di altre proprietà posizionate sul lato ovest.

La struttura portante è in muratura di mattoni pieni con alcune parti di muratura mista in pietra e laterizio. I solai di tipo piano o con voltine costituiti da travi metalliche ed elementi in laterizio. Il solaio di sottotetto non presenta alcun tipo di coibentazione termica.

Il tetto è costituito da struttura lignea con manto in coppi in laterizio.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate mentre il locale di sgombero si presenta con mattoni a vista.

La pavimentazione degli ambienti abitativi è stata realizzata con piastrelle in ceramica o gres oppure in graniglia, mentre le cantine ed il locale di sgombero si presentano in terra battuta; le porte interne sono in legno o legno tamburato con specchiature vetrate; i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e persiane in legno. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le pareti del locale di sgombero, le pareti e le volte delle cantine sono in mattoni a vista. L'accesso alle n. 2 cantine avviene tramite scale fisse in legno, oppure dall'esterno per la cantina orientata verso valle.

Il collegamento verticale tra il piano terreno ed il piano primo è costituito da n. 2 scale interne con pedata in pietra e/o marmo.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico. E' presente bombolone comunale per la fornitura del gas gpl.

Per il riscaldamento vengono utilizzate stufe a legna o a pellet; per l'acqua sanitaria è prodotta con uno scaldabagno a gas (Vaillant modello Geyser Mag Turbo IT 19/2). Non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità degli impianti; sarà pertanto onere dell'aggiudicatario ottenere a propria cura e spese la documentazione amministrativa e tecnica di cui all'art. 13 del D.M. 22/01/2008 n. 37 e successive modifiche, con esonero da ogni obbligo di garanzia sulla conformità degli impianti e di consegna della relativa documentazione.

**L'immobile oggetto di pignoramento risulta così composto:**

- Piano Primo Sotterraneo (Piano Seminterrato): cantina con accesso tramite botola e scala dal retro della cucina del piano terreno e altra cantina con accesso da scala interna ad oggi in pessime condizioni ed altro accesso da porta verso valle.

- Piano Terreno: cucina, disimpegno e scala di accesso al piano primo e botola con scala di accesso alla cantina al piano primo sotterraneo (piano seminterrato); disimpegno e scala centrale di accesso al piano primo, camera e disimpegno, balcone lato ovest (verso valle) con piccolo ripostiglio (ex piccolo servizio igienico ad oggi non in uso). Nella parte retrostante accessibile dalla Via Airali attraverso la particella 204 di proprietà è presente locale di sgombero elevato a due p.f.t. con solaio in legno intermedio in pessime condizioni statiche.

- Piano Primo: scala proveniente dal piano terra, camera, altra camera di piccole dimensioni e bagno; scala proveniente dal piano terra, camera e balcone che si affaccia sul cortile lato sud. Nella parte retrostante locale di sgombero elevato a due p.f.t. con solaio in legno intermedio in pessime condizioni statiche accessibile per la parte al piano primo da scala esterna a pioli.

- Piano Sottotetto non abitabile accessibile con scala con gradini in cemento dal piano primo a nudo tetto.

In sede di sopralluogo si sono osservate delle fessurazioni nella muratura nella porzione di fabbricato verso valle, delle lesioni nel locale di sgombero in prossimità dello spigolo del fabbricato lato nord ovest. Si è anche rilevato un cedimento della pavimentazione della camera a destra della scala in prossimità del disimpegno (verso valle lato ovest). Inoltre il sotto balcone verso valle necessità di intervento urgente di manutenzione in quanto la maggior parte dei ferri della soletta sono scoperti.

**Nel suo complesso il fabbricato di vetusta edificazione ha necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre a verifiche statiche per le fessurazioni e lesioni rilevate; in particolare il solaio intermedio in legno del locale di sgombero deve essere rimosso e rifatto in quanto in pessime condizioni statiche. Per la tipologia costruttiva, i materiali impiegati, il riscaldamento con stufe si può classificare**

l'immobile come abitazione del tipo popolare.

(Vedere foto da n. 1 a n. 20).



\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI**

L'immobile in oggetto non è in condominio.



**4) TRATTAZIONE QUESITO N. 4**

**QUESITO N. 4)**

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

**RISPOSTA AL QUESITO N. 4**  
**Regime patrimoniale del debitore.**

Durante le O.P. il debitore pignorato Sig. XXXXX Xxxxxx dichiarava di essere coniugato con la Sig.ra XXXXX Xxxxxx Xxxxx in regime di separazione dei beni. Il medesimo inoltre riferiva che il figlio XXXXX Xxxxxx non era coniugato.

**5) TRATTAZIONE QUESITO N. 5**

**QUESITO N. 5)**

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



pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

### RISPOSTA AL QUESITO N. 5

**Accertamento della conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella indicata nel pignoramento.**

Si fa rilevare che con Variazione Territoriale del 17/02/2023 sulla base della Legge Regione Piemonte del 27-12-2022 n. 27 è stato istituito il Comune MORANSENGO – TONENGO (proveniente dal Comune di Tonengo).

Il sottoscritto fa presente che sia nell'atto di pignoramento che nella trascrizione dell'atto di pignoramento sono indicati n. 2 immobili, mentre nella realtà trattasi di unica unità immobiliare con gli identificativi graffati (foglio 3, particella 49, subalterno 1 graffato con foglio 3, particella 204, sub. 1).

Tenuto conto di quanto sopra esposto e di quanto riportato in seguito nella cronistoria catastale a seguito della pratica catastale presentata dal sottoscritto C.T.U., si è accertata la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella indicata nel pignoramento.

\*\*\*

Si ribadisce che come riportato in risposta al QUESITO N. 3) nel paragrafo "Dati Catastali" ed in risposta al QUESITO N. 6) "Aggiornamento del catasto" **il sottoscritto C.T.U. ha provveduto, come richiesto dal quesito peritale, a redigere N. 1 pratica catastale di variazione catastale con redazione di n. 1 nuova planimetria catastale.** (Vedere Allegato n. 15 - Planimetria catastale; Allegato n. 18 - Pratica catastale completa di ricevuta di avvenuta variazione catastale; Allegato n. 16 - Visura catastale aggiornata dopo la pratica presentata dal C.T.U.).

\*\*\*

Per completezza si riporta la cronistoria catastale dell'immobile pignorato.  
(Vedere Allegato da n. 8 – vecchie visure catastali; Allegato n. 16 - visura catastale catasto fabbricati aggiornata dopo pratica del C.T.U.; Allegato n. 17 visure catastali del catasto terreni situazione attuale dopo il trasferimento del Comune).

## **CRONISTORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.**

### **Cronistoria al CATASTO FABBRICATI.**

- Il fabbricato oggetto di pignoramento descritto attualmente (a seguito della variazione catastale presentata dal sottoscritto C.T.U. per “diversa distribuzione degli spazi interni” del 20/03/2023 pratica n. AT0015714 in atti dal 21/03/2023) al Catasto Fabbricati di MORANSENGO-TONENGO – Sezione TONENGO (AT) al foglio 3, particella 49, subalterno 1 graffato con il foglio 3, particella 204, subalterno 1, categoria A/4, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq. 216 e superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 193, classe 2, rendita euro 252,03, Via Airali n. 29 Piano S1-T-1, in epoca precedente alla pratica catastale redatta dallo scrivente era censito sempre con il medesimo identificativo (foglio 3, particella 49, subalterno 1 graffato con il foglio 3, particella 204, subalterno 1) al Catasto Fabbricati di MORANSENGO-TONENGO – Sezione TONENGO (AT), ma con consistenza di vani 7, superficie catastale totale mq. 227, superficie totale escluse aree scoperte di mq. 207 e rendita di euro 220,53. Detta identificazione era derivata dalla “Variazione Territoriale” del 17/02/2023 pratica n. AT0010524 in atti dal 17/02/2023 LEGGE REGIONE PIEMONTE 27/12/2022, n. 27 proveniente dal Comune di Tonengo.
- Prima del 17/02/2023 il fabbricato era censito al Catasto Fabbricati di TONENGO (AT) al foglio 3, particella 49, subalterno 1 graffato con il foglio 3, particella 204, subalterno 1, categoria A/4, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq. 227 e



superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 207, classe 2, rendita euro 220,53, Via Airali n. 29 Piano S1-T-1. **Detta identificazione era derivata dalla Variazione del 06/12/2011 pratica n. AT0211354 in atti dal 06/12/2011 per “fusione-diversa distribuzione degli spazi interni”.**

- **Prima del 06/12/2011** il fabbricato era censito al **Catasto Fabbricati di TONENGO (AT) al foglio 3, particella 49**, categoria A/4, consistenza vani 4,5, classe 1, rendita euro 120,85, Strada Provinciale Lauriano-Cocconato Piano T ed al **foglio 3, particella 204**, categoria A/4, consistenza vani 4, classe 1, rendita euro 107,42, Via Airali n. 29 Piano S1-T-1.
- **L’identificativo Foglio 3, particella 49 all’impianto meccanografico del 30/06/1987** presentava categoria A/4, classe 1, vani 4,5, rendita lire 333 e indirizzo S. Prov. Lauriano piano T; la rendita è stata variata in euro 120,85 (pari al lire 234.000) a seguito di variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, mentre l’indirizzo era stato variato in Strada Provinciale Lauriano-Cocconato Piano T a seguito di variazione toponomastica del 28/01/2003 pratica n. 11507
- **L’identificativo Foglio 3, particella 204 è stato costituito in data 18/09/1993 in atti dal 18/09/1993 (n. A00093/1993).**

- **Cronistoria al CATASTO TERRENI.**

- **Il cortile di pertinenza descritto attualmente al Catasto Terreni di MORANSENGO-TONENGO Sezione TONENGO (AT) al foglio 3, particella 49, ente urbano, centiare 90, partita 1**, a seguito della Variazione Territoriale del 17/02/2023 pratica n. AT0010526 in atti dal 17/02/2023 LEGGE REGIONALE PIEMONTE 27/12/2022, n. 27 proveniente dal Comune di Tonengo, era in precedenza dall’impianto meccanografico del 01/06/1976 descritto al Catasto Fabbricati di TONENGO, foglio 3, particella 49, ente urbano, centiare 90, partita 1.

- **Il cortile di pertinenza e l'area di pertinenza descritti attualmente al Catasto Terreni di MORANSENGO-TONENGO Sezione TONENGO (AT) al foglio 3, particella 204, ente urbano, are 02.45, partita 1**, a seguito della Variazione Territoriale del 17/02/2023 pratica n. AT0010526 in atti dal 17/02/2023 LEGGE REGIONALE PIEMONTE 27/12/2022, n. 27 proveniente dal Comune di Tonengo, erano in precedenza descritti al Catasto Fabbricati di TONENGO, foglio 3, particella 204, ente urbano, are 02.45, partita 1 a seguito di tipo mappale del 26/08/1993 in atti dal 17/05/1994 SC. 15/93 (n.4263.1/1993). All'impianto meccanografico del 01/06/1976 l'identificativo foglio 3, particella 48, fabbricato rurale di are 05.90 è stato oggetto di tipo di frazionamento del 12/04/1981 in atti dal 30/04/1984 (n. 2482) che aveva dato origine al foglio 3, particella 204, fabbricato rurale di are 01.30, che come sopra detto a seguito di tipo mappale del 26/08/1993 costituiva l'identificativo e la superficie attuali foglio 3, particella 204, ente urbano, are 02.45.

## 6) TRATTAZIONE QUESITO N. 6

### QUESITO N. 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 ;

### RISPOSTA AL QUESITO N. 6

**Aggiornamento del catasto.**

Lo scrivente in sede di sopralluogo prendeva atto che lo stato di fatto dell'immobile in oggetto presentava delle difformità.

Tenuto conto di quanto accertato il sottoscritto C.T.U. provvedeva, come richiesto dal quesito peritale, a redigere e presentare (in via telematica) presso l'Agenda Entrate Ufficio Provinciale di Asti – Territorio – Servizi Catastali - N. 1 pratica catastale di variazione catastale con redazione di n. 1 nuova planimetria catastale, , che vengono prodotti come allegati alla presente relazione unitamente alla nuova visura catastale (vedere Allegato n. 15 - Planimetria catastale; Allegato n. 18 - Pratica catastale completa di ricevuta di avvenuta variazione catastale; Allegato n. 16 - Visura catastale aggiornata dopo la pratica presentata dal C.T.U.).

Si descrive in seguito la pratica catastale redatta e presentata dal sottoscritto C.T.U.

Il fabbricato oggetto di pignoramento descritto attualmente al Catasto Fabbricati di MORANSENGO-TONENGO – Sezione TONENGO (AT) al foglio 3, particella 49, subalterno 1 graffato con il foglio 3, particella 204, subalterno 1 è stato oggetto della VARIAZIONE CATASTALE presentata dal sottoscritto C.T.U. per “*diversa distribuzione degli spazi interni*” del 20/03/2023 pratica n. AT0015714 in atti dal 21/03/2023).



**7) TRATTAZIONE QUESITO N. 7**

**QUESITO N. 7)**

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

**RISPOSTA AL QUESITO N. 7**

**Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

La porzione di fabbricato con cortile e area di pertinenza oggetto di pignoramento ricadono in zona che il vigente P.R.G.C. classifica in area B1; l'art. 7.2 delle Norme Tecniche di Attuazione riporta: "Trattasi rispettivamente delle aree adiacenti il centro storico e dei nuclei rurali formatesi in epoche più recenti, ma che per la trama dell'edificato esistente, la tipologia ricorrente degli edifici e, nel suo complesso, l'impianto urbanistico, sono del tutto assimilabili alle aree CS, anche dal punto di vista normativo, a cui si fa riferimento". In dette aree sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia tipo A; ristrutturazione edilizia tipo B (subordinata alla relazione di un P.d.R.), senza aumenti di volumetria e volta a ripristinare lo stato originario dell'edificio; è ammesso il recupero edilizio totale, mediante ristrutturazione, di stalle e fienili ai fini abitativi, nel rispetto della sagoma planimetrica e dei materiali e delle caratteristiche costruttive; demolizione. Sono ammessi ampliamenti nella misura del 20% della superficie residenziale per adeguamenti igienico-funzionali. L'edificio è in zona soggetta a vincolo idrogeologico (art. 10), pertanto gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme della relazione geologico tecnica.

**8) TRATTAZIONE QUESITO N. 8**

**QUESITO N. 8)**

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

**RISPOSTA AL QUESITO N. 8**

**Accertamento di conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni edilizie – Agibilità/Abitabilità – eventuali abusi edilizi e possibilità di sanatoria.**

A seguito della richiesta di accesso ai documenti amministrativi del Comune di Moransengo – Tonengo l'Ufficio Tecnico del Comune inviava al sottoscritto la comunicazione sull'esito della ricerca, riferendo di aver rilevato n. 4 pratiche edilizie relative al fabbricato che a seguito di ulteriore conferma e pagamento dello scrivente venivano trasmesse al sottoscritto C.T.U. (vedere Allegato n. 19 – Comunicazione esito ricerca da parte del Comune; Allegato n. 20 – Trasmissione atti amministrativi da parte del Comune).

**Descrizione delle pratiche edilizie trasmesse dall'Ufficio Tecnico del Comune.**

- Pratica Edilizia dell'anno 1980 relativa a lavori di manutenzione facciata intestata a XXXXXX Xxxxxx; (vedere Allegato n. 21);
- Autorizzazione Edilizia n. 10/1984 relativa a lavori di realizzazione di servizio igienico intestata a XXXXXX Xxxxxx; (vedere Allegato n. 22);
- Autorizzazione Edilizia n. 05/1995 relativa a lavori di manutenzione facciata verso strada intestata a XXXXXXXX Xxxxxx; (vedere Allegato n. 23);

- Permesso di Costruire n. 01/2006 relativa alla RISTRUTTURAZIONE PARZIALE ED AMPLIAMENTO EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE intestata a XXXXXX XXXXXXXX (vedere Allegato n. 24).

\*\*\*

Dalla documentazione trasmessa dal Comune di Moransengo – Tonengo è emerso che in data 20/03/2006 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 1/2006 (pratica edilizia n. 3/2005) per “fusione unità, ristrutturazione ed ampliamento inferiore al 20% della s.u.” (vedere Allegato n. 24). Tuttavia comunicato l’inizio dei lavori e chiesta ed autorizzata proroga del termine per l’ultimazione dei lavori sino al 23/03/2011, non risultano altre richieste di proroga per l’ultimazione dei lavori; non è emersa neanche l’esistenza di fine lavori e di richiesta di agibilità.

In effetti i lavori assentiti con il Permesso sopra citato non risultano essere stati realizzati se non per l’apertura di collegamento interno al piano terreno fra le due originarie porzioni di dimensioni ridotte rispetto a quelle autorizzate.

Ad oggi il permesso risulta decaduto e pertanto per poter eseguire le opere già autorizzate occorre presentare una nuova pratica edilizia.

Tenuto conto di quanto sopra esposto per sanare sotto l’aspetto urbanistico – edilizio l’immobile in oggetto, difformità quali l’apertura del varco di collegamento fra le due originarie porzioni del fabbricato ed altre eventuali difformità rilevate, è confacente prevedere, ricorrendone i presupposti, a carico dell’aggiudicatario della richiesta di sanatoria sulla base del combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 che prevedono che “l’aggiudicatario, qualora l’immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare

domanda di permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria".



\*\*\*

**In via del tutto ipotetica per poter dare un'indicazione di massima all'aggiudicatario, si espongono i probabili costi da sostenere per la pratica in sanatoria.**



- Per sanare le **difformità**, si ritiene possa essere presentata una pratica in sanatoria con il pagamento di una **sanzione** che di norma viene determinata per tali abusi dal Comune in **€. 1.000,00** salvo diverse disposizioni da parte dell'Amministrazione comunale. **Per le spese professionali** necessarie per la redazione della pratica comunale si ipotizza un **costo di €.**  
**2.000,00.**

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

In merito alla presenza dei **CERTIFICATI DI ABITABILITA'/AGIBILITA'** si riferisce **quanto segue: non è emersa la richiesta di certificato di abitabilità/agibilità.**



**9) TRATTAZIONE QUESITO N. 9**

**QUESITO N. 9)**

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

**RISPOSTA AL QUESITO N. 9**

**Possibilità di vendita in uno o piu' lotti.**

Il sottoscritto C.T.U., considerando la natura, la tipologia, la consistenza e lo stato di fatto dell'immobile in oggetto, ritiene che vi siano le condizioni per trattare la vendita dell'immobile caduto nella procedura esecutiva in oggetto predisponendo la formazione di un **LOTTO UNICO**.

**10) TRATTAZIONE QUESITO N. 10**

**QUESITO N. 10)**

**dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c, dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

**RISPOSTA AL QUESITO N. 10**

**Nel caso di pignoramento pro-quota eventuale formazione dei lotti.**

Il pignoramento colpisce per l'intero l'immobile caduto nella presente procedura esecutiva.



**11) TRATTAZIONE QUESITO N. 11**

**QUESITO N. 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;

**RISPOSTA AL QUESITO N. 11**

**Stato di occupazione degli immobili (eventuale esistenza di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva).**

In sede di Operazioni Peritali il debitore esecutato Sig. XXXXXXXX Xxxxxxx dichiarava che l'immobile oggetto di pignoramento non era locato a terze persone e pertanto **viene venduto come LIBERO.**

**12) TRATTAZIONE QUESITO N. 12**

**QUESITO N. 12)**

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

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12**

**Acquisizione dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale.**

Non si pone il caso di acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

**13) TRATTAZIONE QUESITO N. 13**

**QUESITO N. 13)**

**13.a) indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

**13.b) 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);

**13.c) rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**RISPOSTA AL QUESITO N. 13.a**

**Verifica esistenza di vincoli artistici, storici, ecc..**

Dall'esame della documentazione agli atti e dalla lettura degli atti di provenienza **non si è rilevata, per l'immobile pignorato, l'esistenza di eventuali vincoli** artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 13.b**

**Verifica esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.**

**L'immobile non è in condominio.**

**Si segnalano le seguenti SERVITU' DI PASSAGGIO.**

- Esiste di fatto servitù di passaggio a favore dell'immobile pignorato sulle particelle 178 e 242 del foglio 3 per l'accesso ed il recesso dalla strada provinciale (Via Airali).
- Si precisa che la particella 204 del foglio 3 oggetto di pignoramento è gravata di servitù di passaggio a favore di altre proprietà posizionate sul lato ovest.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 13.c**

**Verifica esistenza di diritti demaniali o usi civici.**

Il sottoscritto non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali o usi civici a carico degli immobili

pignorati.

**14) TRATTAZIONE QUESITO N. 14**

**QUESITO N. 14)**

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

**RISPOSTA AL QUESITO N. 14**

**Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione e sulla situazione delle spese ed eventuali insoluti.**

**L'immobile non è in condominio.**



**15) TRATTAZIONE QUESITO N. 15**

**QUESITO N. 15)**

**determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

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

**RISPOSTA AL QUESITO N. 15**

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.**

**1) CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE :**

- CRITERIO DI STIMA**
- LETTERATURA DI RIFERIMENTO E  
RICERCHE DI MERCATO**

Viene stimato il più probabile "valore di mercato" attuale dell'immobile pignorato, espresso in astratto in un ipotetico ambito di libera contrattazione, nonché proposto il "prezzo base" per la vendita all'incanto, tenuto conto delle modalità, correzioni della stima e decurtazioni, previste dal quesito.

La dottrina in materia chiarisce che lo scopo della stima rappresenta uno dei principi dell'Estimo in quanto un medesimo bene economico può assumere, in modo contemporaneo, diversi valori quanti sono appunto gli scopi della stima.

Per quanto di interesse:

- secondo l'“*International Valuation Standards*” e l'“*European valuation Standards*” 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 e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*”;
- il “*valore di liquidazione*” o di “*vendita forzata*” invece “*è pari alla somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato*” (estratti dal “Codice delle Valutazioni Immobiliari Italian Property Valuation Standard” edito da Tecnoborsa).

### **CRITERIO DI STIMA.**

Il criterio di stima adottato dal sottoscritto C.T.U. è rappresentato dal **procedimento sintetico-comparativo con stima mono-parametrica** mediante il cosiddetto “*metodo del confronto di mercato*”, che si svolge attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima (con la loro consistenza, caratteristiche e peculiarità) ed un insieme di beni ad essi simili (detti comparabili) per caratteristiche estrinseche, intrinseche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato, con riferimento specifico ai prezzi di mercato rilevati per detti immobili comparabili attraverso indagini sul mercato immobiliare e tramite l'esame delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia Entrate il tutto riferito alla zona dove sono

ubicati gli immobili in oggetto.

La stima è definita mono-parametrica in quanto viene effettuata sulla base di una sola caratteristica differenziale, quella ritenuta più strettamente correlata al valore, quale è la **superficie commerciale**. Lo scrivente assumendo il parametro della superficie commerciale evidenzia che esso: a) è da ritenersi computato con applicazione di inevitabili arrotondamenti, senza che ciò possa inficiare le risultanze di stima; b) è un mero strumento di calcolo per addivenire ad una stima di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Tale procedimento estimativo si articola in tre fasi:

- reperimento dei prezzi di immobili con ricerca di mercato ed indagine campionaria;
  - determinazione del valore medio di stima che risulta essere il valore riferito al metro quadrato di superficie commerciale ottenuto dalla media ponderata dei valori immobiliari e dei prezzi di vendita rilevati dall'indagine di mercato degli immobili simili;
  - elaborazione del modello di stima determinando il "valore di mercato" attuale dell'immobile da stimare, espresso in astratto in un ipotetico ambito di libera contrattazione, con l'applicazione di coefficienti di differenziazione della stima.
- Si procederà poi alla determinazione del "prezzo base" per la vendita all'incanto dell'immobile in piena proprietà per l'intero e libero da affittanze, tenendo conto delle caratteristiche peculiari dell'immobile in oggetto ed **operando le seguenti decurtazioni e correzioni della stima di mercato:**
- Fattori correttivi negativi considerando il particolare ambito di procedura esecutiva con "*vendita forzata*" e la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile venduto all'incanto.
  - Adeguamenti della stima in detrazione per i costi della pratica edilizia di sanatoria indicati in risposta al quesito n. 8.

- Adeguamenti della stima tenendo conto della necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **LETTERATURA DI RIFERIMENTO.**

In merito alla letteratura cui si è fatto riferimento per la determinazione del valore dell'immobile *de quo*, si riporta nel seguito la bibliografia essenziale:

- “*Codice delle Valutazioni Immobiliari Italian Property Valuation Standard*” edito da Tecnoborsa in collaborazione con Agenzia del Territorio, ABI, Confedilizia, Consiglio Nazionale degli Architetti, degli Ingegneri, dei Geometri, dei Periti Industriali, Immobiliari Italiane – terza edizione;
- “*International Valuation Standards*” sesta edizione anno 2003 curata anche dall’Associazione Geometri Valutatori Esperti (GEOVAL);
- “*Consulente Immobiliare*” edito da “*Il Sole 24 ore*”.

### **RICERCHE DI MERCATO.**

La fonte di reperimento dei dati utilizzati nella stima è rappresentata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

Si espongono in seguito i valori unitari (€./mq.) per **ABITAZIONI CIVILI** indicati nella BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI (O.M.I.) – Anno 2022 – Semestre 2.

### **BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE (O.M.I.) – (2° semestre 2022) (vedere Allegato n. 25 – Quotazioni banca dati dell’O.M.I.).**

Provincia di Asti – Comune di Tonengo

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	410	610

I risultati delle ricerche sopra riportate sono stati integrati con la consultazione del *borsino immobiliare.it* e con le indagini sulle pubblicazioni del settore immobiliare analizzando le proposte di vendita e confrontando i prezzi degli immobili in vendita con le loro caratteristiche con le peculiarità degli immobili oggetto di perizia.

\*\*\*

**2) DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO AL METRO QUADRATO  
DI SUPERFICIE COMMERCIALE SULLA BASE DELLE RICERCHE DI  
MERCATO ESEGUITE CHE SARA' APPLICATO ALLA STIMA**

Considerati i valori immobiliari ed i prezzi di vendita rilevati durante le ricerche di mercato, fatte le dovute proporzioni e comparazioni e medie ponderate, si ritiene di determinare il valore medio unitario che sarà applicato all'elaborazione della stima in €/mq. 450,00

\*\*\*

**3) ELABORAZIONE DELLA STIMA E  
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN ASTRATTO  
(IN REGIME DI LIBERA CONTRATTAZIONE E  
CONSIDERANDO GLI IMMOBILI LIBERI)**

Tenuto conto del valore unitario medio sopra determinato, si procede all'elaborazione della stima ed alla determinazione del valore di mercato attuale in astratto (in regime di libera contrattazione), valore al quale verranno poi applicati fattori correttivi, decurtazioni ed adeguamenti nel paragrafo successivo.

L'elaborazione della stima e la determinazione del valore di mercato in astratto in



regime di libera contrattazione e considerando gli immobili liberi viene eseguita con l'applicazione al valore unitario medio dei coefficienti di differenziazione della stima peculiari per l'immobile moltiplicato poi per la superficie commerciale del medesimo immobile.

Tenuto conto di quanto sopra esposto si procede alla determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO (in regime di libera contrattazione)**  
(considerando l'immobile LIBERO alla vendita):

**N.B.: La valutazione del cortile, dell'area di pertinenza e del sottotetto non abitabile sono compresi nella valutazione dell'immobile.**

Valore unitario medio (€/mq.)	€ 450,00
-------------------------------	----------

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
UBICAZIONE ED ESPOSIZIONE DEL FABBRICATO	0,95
VETUSTA' E TIPOLOGIA COSTRUTTIVA e tenuto conto che le quotazioni della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate si riferiscono ad abitazioni civili, mentre l'immobile pignorato è censito con la categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare)	0,80
<b>Coefficiente globale (arrotondato)</b>	<b>0,76</b>

Superficie commerciale totale, m <sup>2</sup> (arrotondata)	181,00
---	--------

Valore stimato: € /mq. 450,00 x 0,76 x m<sup>2</sup> 181,00 = € 61.902,00

**VALORE STIMATO (ARROTONDATO) € 62.000,00**

**4) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DELL'IMMOBILE PIGNORATO  
TENENDO CONTO DEI FATTORI CORRETTIVI DELLA STIMA, DELLE DECURTAZIONI  
E DEGLI ADEGUAMENTI DELLA STIMA**

Il sottoscritto C.T.U. determina il "prezzo base" per la vendita all'incanto tenendo conto delle caratteristiche peculiari dell' immobile in oggetto ed operando le seguenti decurtazioni, correzioni ed adeguamenti della stima, alle valutazioni sopra riportate il tutto esposto nella **seguinte TABELLA esplicativa.**

**In particolare si terrà conto dei seguenti elementi:**

- ❖ **Fattori correttivi negativi** considerando il particolare ambito di procedura esecutiva con "*vendita forzata*" e la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi (riduzione del 15% del valore dell'immobile), tenendo conto anche dell'assenza della certificazione di conformità degli impianti.
- **Decurtazioni alla stima per:**
  - le regolarizzazioni urbanistiche edilizie indicate in risposta al quesito 8;
- **Adeguamenti della stima in detrazione :**
  - tenendo conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile con la necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre a verifiche statiche per le fessurazioni, lesioni murarie e cedimenti rilevati, oltre che per il rifacimento del solaio in legno del locale di sgombero in pessime condizioni (riduzione del 15% del valore dell'immobile).

\*\*\*

**TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA TENENDO  
CONTO DEI FATTORI CORRETTIVI DELLA STIMA, DELLE DECURTAZIONI E  
DEGLI ADEGUAMENTI OPERATI SUL VALORE DI MERCATO IN ASTRATTO.**

DESCRIZIONE IMMOBILI	VALORE DI MERCATO IN ASTRATTO	Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi riduzione percentuale sul valore di mercato	Decurtazione del valore per la vetustà e stato di manutenzione e conservazione riduzione percentuale sul valore di mercato	Immobile venduto Libero	Detrazione per oneri di regolarizzazione edilizia (quesito n. 8)	PREZZO BASE DI VENDITA
<b>LOTTO UNICO</b>						
Comune di MORANSENGO - TONENGO - Porzione di fabbricato di vetusta edificazione con destinazione a civile abitazione, con cortile ed area pertinenziale, elevato a due piani fuori terra, oltre al piano primo sotterraneo (piano seminterrato) ed al piano sottotetto non abitabile, con la presenza nella parte posteriore di un locale di sgombero a due piani fuori terra. Catasto Fabbricati Comune di MORANSENGO - TONENGO Sezione TONENGO Foglio 3, particella 49, sub. 1 graffato con il Foglio 3, particella 204, sub. 1 e Catasto Terreni Foglio 3, particella 49 e 204.	€. 62.000	€. 62.000 x 15% <b>- €. 9.300</b>	€. 62.000 x 15% <b>- €. 9.300</b>		<b>- €. 3.000,00 =</b>	arrotondato: <b>€. 40.000</b>
<b>TOTALE LOTTO UNICO</b>						<b>€. 40.000</b>

**16) TRATTAZIONE QUESITO N. 16**

**QUESITO N. 16)**

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

**RISPOSTA AL QUESITO N. 16**

**Regime fiscale immobili pignorati.**

La procedura esecutiva colpisce persone fisiche e pertanto si ritiene che il relativo decreto di trasferimento sarà presumibilmente soggetto a imposta di registro.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**17) TRATTAZIONE QUESITO N. 17****QUESITO N. 17)**

**accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'Art. 3, comma 3°, lettera a, b, c, del Decreto Legislativo n. 192/2005 come modificato dall'Art. 1 del D.lgs. 26 Novembre 2006 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 n. 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.U.R. n. 4 supplemento al n. 31 – 07/08/2009 ) allegato A n. 5.2;

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

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

**c)** Fabbricati isolati con una superficie utile inferiore a 50 mq;

**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 al canone vincolato o convenzionato ( Art. 17/20 Legge Regionale 28/03/95 n. 46 e Art. 1 seguenti legge 09/12/98 n. 431 ).

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

**RISPOSTA AL QUESITO N. 17****Attestato di Prestazione Energetica.**

Dalle indagini eseguite sul SIPEE Piemonte è stato rilevato il precedente attestato di prestazione energetica redatto del 2011 ad oggi scaduto.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a farsi rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) relativo all'Unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Moransengo-Tonengo Sezione Tonengo (AT) al Foglio 3, Particella 49, Subalterno 1 graffato con Foglio 3, Particella 204, Subalterno 1 (categoria A/4) che viene in seguito descritto.

- ❖ L'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile **descritto al Catasto Fabbricati di Moransengo- Tonengo Sezione Tonengo (AT) Fg. 3, part. 49, sub. 1 graffato con Fg. 3, part. 204, sub. 1** con codice identificativo 2023 201466 0072 data invio 28 aprile 2023, valido fino al 31 dicembre 2024, è stato redatto dal Perito XXXXXX Xxxxxx, certificatore abilitato con numero di matricola 201466, e con riferimento al medesimo documento l'immobile in oggetto risulta ricadente in classe energetica "D" **(vedere Allegato n. 26).**



**ULTERIORI DISPOSIZIONI PER L'ESPERTO.**

- a)** Restituzione dei risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti.

I risultati delle indagini svolte sono stati riportati in apposita relazione redatta fornendo compiuta e distinta risposta ai singoli quesiti.

- b)** Invio copia elaborato ai soggetti nel rispetto della normativa.

Il sottoscritto ha inviato copia del proprio elaborato peritale via P.E.C. all'Avv. XXXX Xxxxxx legale del creditore procedente e via Posta Elettronica al Sig. XXXXX Xxxxxxx anche per il Sig. XXXXXX Xxxxxxx debitori eseguiti.

- c)** Deposito attestazioni degli invii delle copie dell'elaborato.

Si allegano le attestazioni degli invii delle copie dell'elaborato.

- d)** Deposito eventuali note pervenute da almeno una delle parti.

Il C.T.U., nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inoltrare note alla perizia, ottempererà a quanto richiesto dal presente punto del quesito, provvedendo a depositare copia delle stesse e ad intervenire 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.

**Ad oggi non è pervenuta al C.T.U. alcuna nota.**

- e)** Deposito dell'elaborato completo degli allegati.

Il presente elaborato peritale completo di tutti gli allegati.

Inoltre contestualmente viene depositata, sempre in via telematica, altra copia della perizia redatta tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy, eliminando l'indicazione delle

generalità dei debitori 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.

f) ALLEGATI: Documentazione fotografica esterna ed interna.

Alla presente relazione viene allegata idonea documentazione fotografica composta da n. 20 fotografie a colori opportunamente numerate con didascalia di commento.

g) ALLEGATI: Planimetria catastale, visura catastale attuale, copia provvedimenti autorizzativi, copia eventuale contratto di locazione copia verbale di accesso.

Alla presente relazione vengono allegati **la planimetria catastale e la pratica catastale redatta dal sottoscritto C.T.U.** oltre alle visure catastali ed all'estratto di mappa.

Si allega copia del verbale delle operazioni peritali, copia dei provvedimenti autorizzativi per l'immobile pignorato.

h) Eventuale segnalazione per ostacolo all'accesso.

Il Sig. XXXXXX Xxxxxxx ha consentito l'accesso all'immobile pignorato e pertanto **lo scrivente non ha riscontrato nessun ostacolo all'accesso.**

i) REDAZIONE SU FILE INFORMATICO SEPARATO DEL  
**PIANO DI VENDITA.**

Il sottoscritto ha provveduto a redigere, su file informatico separato, adeguato e dettagliato "Piano di vendita dell'immobile pignorato" come **LOTTO UNICO**, sul quale sono stati indicati tutti i dati che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita e nel Decreto di Trasferimento.



Quanto relazionato ad espletamento del mandato ricevuto, compatibilmente agli elementi allo stato a proprie mani, con il massimo scrupolo, obiettività e coscienza, ponendosi a deferente disposizione dell'III.mo Signor Giudice dell'Esecuzione per ogni opportuno chiarimento.

Pocapaglia, addi' 02 maggio 2023

\*\*\*

(il perito estimatore)

Geom. CHIESA Davide



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.R. 263/2021 – PERIZIA DEFINITIVA

PERIZIA PUBBLICABILE

- pagina 57

ALLEGAZIONI DOCUMENTALI

- 1) Atto di pignoramento immobiliare.
- 2) Trascrizione atto di pignoramento.
- 3) Comunicazione per fissare l'Inizio delle Operazioni Peritali.
- 4) Verbale delle Operazioni Peritali.
- 5) Certificazione Notarile.
- 6) Elenco note aggiornato al 08 marzo 2023 dei soggetti debitori eseguiti.
- 7) Estratto di mappa attuale Catasto Terreni Moransengo-Tonengo Sezione Tonengo Foglio 3, particelle 49 e 204.
- 8) Visura catastale prima della pratica presentate dal C.T.U. e vecchie visure catastali.
- 9) Planimetria Catastale prima della pratica presentata dal C.T.U.
- 10) Dichiarazione di Successione di XXXXXX Xxxxx, Accettazione tacita di eredità e Accettazione di eredità con beneficio d'inventario.
- 11) Provenienza dell'immobile Foglio 3, n. 204 a XXXXX Xxxxxx e XXXXX Xxxxx (trascrizione atto rogito XXXXXX del 04/03/2002).
- 12) Provenienza dell'immobile Foglio 3, n. 49 a XXXXX Xxxxxx e XXXXX Xxxxx (trascrizione atto rogito XXXXXX del 07/10/1999).
- 13) Provenienza alla XXXXXXXX Xxx. Xxxxxxxx dell'immobile Foglio 3, n. 204 (atto rogito XXXXXX del 15/01/1994).
- 14) Dichiarazioni di Successione di XXXXXX Xxx e XXXXXX Xxxxxx.
- 15) Planimetria catastale aggiornata redatta dal C.T.U.
- 16) Visura catastale aggiornata dopo pratica catastale del C.T.U. del Catasto Fabbricati di MORANSENGO-TONENGO Sezione Tonengo Foglio 3, particella 49, sub. 1 graffato con Foglio 3, particella 204, sub. 1.
- 17) Visura catastale attuale del Catasto Terreni MORANSENGO-TONENGO Sezione

Tonengo Foglio 3, particella 49 e particella 204.

- 18) Pratica catastale redatta dal C.T.U. completa con ricevuta di registrazione e planimetria catastale.
- 19) Comunicazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di MORANSENTO-TONENGO esito ricerca relativa a richiesta di accesso agli atti amministrativi, integrazione del C.T.U. con bonifico eseguito a favore del Comune.
- 20) Trasmissione Atti amministrativi da parte del Comune di MORANSENTO-TONENGO.
- 21) Pratica Edilizia del 1980.
- 22) Autorizzazione Edilizia n. 10/1984.
- 23) Autorizzazione Edilizia n. 05/1995.
- 24) Permesso di Costruire n. 01/2006.
- 25) Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate.
- 26) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

- ◆ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: N° 20 FOTOGRAFIE.
  
- ◆ Copia attestazione invii dell'elaborato preliminare.
  
- ◆ Copia della perizia redatta tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy.
  
- ◆ Piano di Vendita.
  
- ❖ Istanza di liquidazione C.T.U.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.R. 263/2021 – PERIZIA DEFINITIVA  
PERIZIA PUBBLICABILE

- pagina 59