

TRIBUNALE DI ASTI

Esec. Imm. n. 138/2020

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Oggetto:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Esperto Estimatore

Geom. [REDACTED]

[REDACTED]

Sommario

1) INDIVIDUAZIONE SOMMARIA DEI BENI	pag.	4
2) AVVISO AL DEBITORE CIRCA L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	pag.	4
3) VERIFICA DOCUMENTI PRODOTTI – DOCUMENTAZIONE ART. 567, 2° CO. C.P.C.	pag.	6
4) BENI IN ROCCA D'ARAZZO	pag.	6
4.1) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, PROVENIENZE VENTENNALI E ULTRAVENTENNALI	pag.	6
4.1.1) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	pag.	6
4.1.2) ATTI DI PROVENIENZA	pag.	8
4.2) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE DEI BENI	pag.	11
4.2.1) DATI CATASTALI	pag.	11
4.2.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.	13
4.2.2.a) FABBRICATO ABITATIVO ED AREA ANNESSA	pag.	13
4.2.2.b) APPEZZAMENTI DI TERRENO	pag.	15
4.3) AMBITO NEL P.R.G.C. VIGENTE	pag.	17
4.4) CONFORMITÀ EDILIZIA	pag.	18
4.5) EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE	pag.	19
4.6) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E.	pag.	19
5) BENI IN CASTELLO DI ANNONE	pag.	20
5.1) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, PROVENIENZE VENTENNALI E ULTRAVENTENNALI	pag.	20
5.1.1) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	pag.	20
5.1.2) ATTI DI PROVENIENZA	pag.	21
5.2) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE BENI	pag.	23
5.2.1) DATI CATASTALI	pag.	23
5.2.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.	23
5.3) AMBITO DEL P.R.G.C. VIGENTE	pag.	23
6) BENI IN AZZANO D'ASTI	pag.	24
6.1) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, PROVENIENZE VENTENNALI E ULTRAVENTENNALI	pag.	24
6.1.1) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	pag.	24
6.1.2) ATTI DI PROVENIENZA	pag.	25



6.2) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE BENI	pag.	27
6.2.1) DATI CATASTALI	pag.	27
6.2.2) DESCRIZIONE	pag.	27
6.3) AMBITO NEL P.R.G.C. VIGENTE	pag.	28
7) BENI IN ASTI	pag.	28
7.1) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, PROVENIENZE VENTENNALI E ULTRAVENTENNALI	pag.	28
7.1.1) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	pag.	28
7.1.2) ATTI DI PROVENIENZA	pag.	29
7.2) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE BENI	pag.	31
7.2.1) DATI CATASTALI	pag.	31
7.2.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.	32
7.3) AMBITO NEL P.R.G.C. VIGENTE	pag.	32
8) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ED ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag.	32
9) CONFORMITÀ DEI BENI CON I DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO	pag.	32
10) AGGIORNAMENTO CATASTALE	pag.	33
11) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI	pag.	33
12) PIGNORAMENTO PRO-QUOTA	pag.	33
13) STATO OCCUPAZIONALE	pag.	34
14) VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI E DEMANIALI	pag.	34
15) SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	pag.	34
16) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.	34
16.1) CONSIDERAZIONI AI FINI DELLA STIMA	pag.	34
16.2) SCELTA DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE	pag.	35
16.3) VALORE DI STIMA	pag.	36
17) REGIME FISCALE	pag.	38
18) ADEMPIMENTI PROCEDURALI	pag.	38
19) QUADRO RIEPILOGATIVO - PIANO DI VENDITA	pag.	39
20) CONCLUSIONI	pag.	43



Elenco allegati

- 1) ESTRATTI CATASTALI
 - 1.1) VISURE CATASTALI ANTECEDENTI LA VARIAZIONE
 - 1.2) TIPO MAPPALE
 - 1.3) PRATICA DOCFA
 - 1.4) VISURE CATASTALI AGGIORNATE
- 2) ELABORATI GRAFICI
 - 2.1) INQUADRAMENTO
 - 2.2) ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIA ROCCA D'ARAZZO FG.3 E 5
 - 2.3) PIANTE FABBRICATO IN ROCCA D'ARAZZO
 - 2.3.a) PIANO INTERRATO
 - 2.3.b) PIANO TERRENO
 - 2.3.c) PIANO PRIMO
 - 2.4) ESTRATTO DI MAPPA ROCCA D'ARAZZO FG. 3 E CASTELLO DI ANNONE FG. 19
 - 2.5) ESTRATTO DI MAPPA ROCCA D'ARAZZO FG. 6
 - 2.6) ESTRATTO DI MAPPA ROCCA D'ARAZZO FG. 9
 - 2.7) ESTRATTO DI MAPPA ROCCA D'ARAZZO FG. 10
 - 2.8) ESTRATTO DI MAPPA ROCCA D'ARAZZO FG. 12
 - 2.9) ESTRATTO DI MAPPA AZZANO D'ASTI FG. 8 E ASTI FG. 118/A
- 3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 4) VISURE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE – TERRITORIO DI ASTI, SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE
 - 4.1) ELENCHI SINTETICI
 - 4.2) ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI
 - 4.3) ATTI DI PROVENIENZA RICADENTI NEL VENTENNIO
 - 4.4) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
- 5) VISURE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE – TERRITORIO DI ALESSANDRIA, SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE
 - 5.1) ELENCHI SINTETICI
 - 5.2) ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI
 - 5.3) ATTI DI PROVENIENZA RICADENTI NEL VENTENNIO
 - 5.4) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
- 6) ESTRATTO DI P.R.G.C.
 - 6.1) IMMOBILI IN ROCCA D'ARAZZO
 - 6.2) IMMOBILI IN CASTELLO DI ANNONE
 - 6.3) IMMOBILE IN AZZANO D'ASTI
 - 6.4) IMMOBILE IN ASTI

- 7) COPIA PRATICHE EDILIZIE FABBRICATO IN ROCCA D'ARAZZO
 - 7.1) CONCESSIONE EDILIZIA N. 11/1980 DEL 23/09/1980
 - 7.2) CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA DEL 24/04/1990 E CERTIFICATO DI ABITABILITÀ
- 8) CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA
 - 8.1) IMMOBILI IN ROCCA D'ARAZZO
 - 8.2) IMMOBILI IN CASTELLO DI ANNONE
 - 8.3) IMMOBILE IN AZZANO D'ASTI
 - 8.4) IMMOBILE IN ASTI
- 9) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 10) ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO
- 11) RICHIESTA TRASCRIZIONE DICHIARAZIONE SUCCESSIONE E RISCONTRO AGENZIA ENTRATE
- 12) RICEVUTE DI TRASMISSIONE E RICEZIONE DELL'ELABORATO PERITALE AI CREDITORI ED AL DEBITORE



TRIBUNALE DI ASTI

Esecuzione Immobiliare n. 138/2020

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

*** * ***

G.E. Dott. Giuseppe AMOROSO

*** * ***

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA ESTIMATIVA**

Il sottoscritto Geometra [REDACTED], nato a [REDACTED], iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. [REDACTED] il [REDACTED], con studio in [REDACTED], Via [REDACTED] ed in [REDACTED], Corso [REDACTED], in data 25/06/2021 riceveva incarico dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giuseppe AMOROSO, di Esperto Estimatore nel procedimento in epigrafe, con invito a presentarsi al giuramento fissato per il giorno 19/07/2021.

In tale data, dopo aver accettato l'incarico, gli veniva affidato il seguente quesito:

- 1) *provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;*
- 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, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, la 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopprimerli 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 ove 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'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;
- 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 o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
 - 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;
 - 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 proprietari 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;
 - 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 indivisibilità; 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 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 data della 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 adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
 - 16) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso di 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 decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal decreto 26 giugno 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 su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009) 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 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 totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbrica diroccata, pericolante, fatiscente);
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).

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

Il Giudice disponeva 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 23/01/2024 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 a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e 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 dieci 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 tecniche del deposito. Depositò inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato 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 previsto 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 personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/08.
- 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) allegli 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 ven-

- data;
- 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".

Assunto l'incarico, lo scrivente scaricava la documentazione presente nel fascicolo telematico, versata dalla parte procedente, analizzandone il contenuto e depositando la relazione preliminare in data 09/09/2021.

* * *

1) INDIVIDUAZIONE SOMMARIA DEI BENI

Costituisce oggetto del pignoramento l'intera proprietà su un compendio immobiliare formato da un fabbricato abitativo e da appezzamenti di terreno, il tutto sommariamente individuabile come segue.

- a) In **Comune di ROCCA D'ARAZZO**:
 - a.1) fabbricato abitativo unifamiliare entrostante ad area di pertinenza esclusiva, ubicato in **Via XX Settembre n. 24** e distinto sulla mappa del Catasto Terreni al **foglio 3**;
 - a.2) appezzamenti di terreno sparsi, situati in differenti zone del territorio comunale e distinti in mappa ai **fogli 3, 5, 6, 9, 10 e 12**.
- b) In **Comune di CASTELLO DI ANNONE**, appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni al **foglio 19**, posto a confine con il territorio di Rocca d'Arazzo e formante unico corpo con fondo di cui al punto a.2 ivi descritto al fg. 3.
- c) In **Comune di AZZANO D'ASTI**, appezzamento di terreno posto a confine con il territorio di Asti individuato sulla mappa del Catasto Terreni al **foglio 8**.
- d) In **Comune di ASTI**, appezzamento di terreno distinto sulla mappa del Catasto Terreni al **foglio 118/A**.

Allo scopo di maggior chiarezza e per ottenere una trattazione organica, anche a vantaggio delle operazioni di vendita, nel seguito gli immobili verranno presi in esame in modo distinto, esaurendo per ciascuno di essi i molteplici punti del quesito.

* * *

2) AVVISO AL DEBITORE CIRCA L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

[Punto 1 del mandato peritale]

In conformità all'incarico affidatogli e previa disamina degli atti, lo scrivente contattava telefonicamente il Legale del debitore per informarlo della necessità di assolvere gli incombenti richiesti dal mandato, fissando nel contempo sopralluogo per visionare i beni in Rocca d'Arazzo per il giorno 22/11/2021. In tale data, assistito dalla propria impiegata di studio, Geom. [REDACTED], si recava in Via XX

Settembre n. 24, ove alla presenza della Sig.ra [REDACTED], coniuge del Sig. [REDACTED], accedeva al fabbricato abitativo eseguendo il rilievo metrico e fotografico, annotandone le caratteristiche e visionando anche i due fondi direttamente circostanti. Reperiva inoltre le mappe censuarie e le foto aeree dei vari appezzamenti, verificando la loro collocazione all'interno dei rispettivi territori comunali, chiedendo informazioni al Legale del debitore circa l'esistenza di eventuali contratti di locazione.

Sulla base delle indicazioni rese dalla Sig.ra [REDACTED] circa il luogo e la data di celebrazione del matrimonio, lo scrivente richiedeva ed otteneva dal Comune di Genova l'estratto dell'atto di matrimonio del debitore.

Nell'ambito delle operazioni peritali lo scrivente eseguiva inoltre gli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca d'Arazzo, reperendo copia delle pratiche amministrative inerenti l'edificio, nonché della normativa urbanistica vigente; posto che il patrimonio esecutato comprende anche una serie di appezzamenti di terreno ubicati nei Comuni di Rocca d'Arazzo, Castello di Annone, Azzano d'Asti ed Asti, otteneva dai corrispondenti uffici municipali i relativi Certificati di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).

Svolgeva inoltre le opportune visure documentali presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Servizio Catastale per ottenere i dati censuari aggiornati e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti ed Alessandria per la verifica di eventuali formalità pregiudizievoli, così come dei passaggi di proprietà ricadenti sia nel ventennio anteriore, sia le provenienze ultraventennali.

Dal confronto tra lo stato effettivo dell'immobile risultante dal rilievo effettuato e la mappa censuaria, risultava su quest'ultima una rappresentazione grafica dell'ingombro non corretta; relativamente alla conformazione interna dell'edificio, emergevano ulteriori incongruenze. Il sottoscritto provvedeva quindi ad aggiornare la consistenza del fabbricato abitativo predisponendo l'allineamento della mappa catastale attraverso deposito di Tipo Mappale, nonché l'aggiornamento delle planimetrie al Catasto Fabbricati tramite pratica DOCFA. Nominava infine un Tecnico abilitato per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

A fronte della necessità di concludere tutti gli accertamenti richiesti dal mandato, ad istanza dello scrivente, il termine per il deposito della Consulenza è stato più volte prorogato su autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice.

Sulla base del mandato assegnato, lo scrivente ha predisposto quindi la bozza della presente relazione e degli allegati che la corredano, trasmettendola ai Legali della parte procedente, del debitore e dei creditori intervenuti per consentire la formulazione delle osservazioni. Nel termine stabilito nulla è pervenuto in merito.

* * *

3) VERIFICA DOCUMENTI PRODOTTI - DOCUMENTAZIONE ART. 567, 2° CO. C.P.C.

[Punto 2 del mandato peritale]

Dall'esame del fascicolo della procedura e dei documenti che lo compongono, risulta come la parte procedente abbia allegato al pignoramento tutti i documenti previsti dall'Art. 567 2° co. c.p.c., così come modificato dall'Art. 1 della Legge 302/1998: sono presenti i certificati storici rilasciati dall'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio Catastale, nonché le certificazioni relative alle trascrizioni/iscrizioni rilasciati dal Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti e di Alessandria contro il soggetto esecutato ed i suoi danti causa.

La titolarità evidenzia che il Sig. [REDACTED] è proprietario per l'intero dei beni oggetto di pignoramento, senza diritti reali in favore di terzi; non esistono pertanto altri soggetti da avvisare ai sensi dell'Art. 599 c.p.c.

In ottemperanza al disposto di cui all'art. 498 c.p.c. è stato inviato l'avviso a tutti i creditori iscritti; non è invece necessario assolvere agli incombeni di cui all'art. 158 disp. att. per l'assenza di sequestri conservativi.

Tenuto conto che il compendio immobiliare comprende terreni, oltre al fabbricato sopra detto, è necessario allegare i Certificati di Destinazione Urbanistica di cui all'Art. 18 della Legge n. 47/85, i quali sono stati richiesti ed ottenuti dai Comuni di Asti, Azzano d'Asti, Rocca d'Arazzo e Castello di Annone. Tali certificati sono allegati in calce alla presente *[v. Allegato 8]*.

* * *

4) BENI IN ROCCA D'ARAZZO

Come accennato al paragrafo 1), la porzione in **Comune di Rocca d'Arazzo** del compendio esecutato comprende un edificio a carattere abitativo sito in Via XX Settembre n. 24, entrostante ad area pertinenziale di uso esclusivo, con annesso terreno, oltre ad una serie di appezzamenti agricoli posti in zone periferiche sparse del territorio comunale *[v. Allegato 2.1]*.

* *

4.1) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, PROVENIENZE VENTENNALI E ULTRAVENTENNALI

[Punto 2 del mandato peritale]

4.1.1) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle certificazioni in atti e dalle visure aggiornate eseguite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono i beni in Rocca d'Arazzo *[v. Allegato 4.4]*.

a) **Reg. gen. 9504, Reg. part. 1254 del 22/10/2018**

Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 130.000,00 derivante da decreto ingiuntivo a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino in data 17/10/2018 rep. 8982, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sul bene in Rocca d'Arazzo censito al Catasto Fabbricati al foglio 3 con la particella n. 7.

b) **Reg. gen. 10416, Reg. part. 1390 del 20/11/2018**

Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 200.000,00 derivante da decreto ingiuntivo a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino in data 19/11/2018 rep. 9800/2018, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sugli immobili in Rocca d'Arazzo Catasto Terreni al foglio 3 nn. 122, 178, 6, al foglio 5 n. 523, al foglio 6 n. 422, al foglio 9 nn. 355, 435, 7, al foglio 10 nn. 1069, 20, al foglio 12 n. 66 e al Catasto Fabbricati al foglio 3 n. 7, oltre beni i Asti ed Azzano d'Asti analizzati nel seguito.

c) **Reg. gen. 823, Reg. part. 80 del 24/01/2019**

Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 330.094,62 derivante da decreto ingiuntivo a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino in data 03/12/2018 rep. 25325, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sugli immobili in Rocca d'Arazzo Catasto Terreni al foglio 3 nn. 6, 122, 178, al foglio 5 n. 523, al foglio 6 n. 422, al foglio 9 nn. 7, 355, 435, al foglio 10 nn. 20, 1069, al foglio 12 n. 66 e al Catasto Fabbricati al foglio 3 n. 7, oltre a beni in Asti ed Azzano d'Asti analizzati nel seguito.

d) **Reg. gen. 2317, Reg. part. 291 del 12/03/2019**

Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 330.269,82 derivante da decreto ingiuntivo a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino in data 31/12/2018 rep. 205, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED] 4, contro il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sugli immobili in Rocca d'Arazzo Catasto Terreni al foglio 3 nn. 6, 122, 178, al foglio 5 n. 523, al foglio 6 n. 422, al foglio 9 nn. 7, 355, 435, al foglio 10 nn. 20, 1069, al foglio 12 n. 66 e al Catasto

Fabbricati al foglio 3 n. 7, oltre a beni in Asti ed Azzano d'Asti analizzati nel seguito.

e) **Reg. gen. 3584, Reg. part. 452 del 19/04/2019**

Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 152.539,18 derivante da decreto ingiuntivo a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cuneo il 25/01/2019 rep. 121/2019, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sugli immobili in Rocca d'Arazzo Catasto Terreni al foglio 3 nn. 6, 122, 178, al foglio 5 n. 523, al foglio 6 n. 422, al foglio 9 nn. 7, 355, 435, al foglio 10 nn. 20, 1069, al foglio 12 n. 66 e al Catasto Fabbricati al foglio 3 n. 7, oltre a beni in Asti ed Azzano d'Asti analizzati nel seguito.

f) **Reg. gen. 7763, Reg. part. 5888 del 30/10/2020**

Trascrizione di verbale di pignoramento immobili a seguito di atto esecutivo o cautelare emesso dalla Corte D'appello di Torino il 28/10/2020, rep. 11702, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sugli immobili in Rocca d'Arazzo Catasto Terreni al foglio 3 nn. 6, 122, 178, al foglio 5 n. 523, al foglio 6 n. 422, al foglio 9 nn. 7, 355, 435, al foglio 10 nn. 20, 1069, al foglio 12 n. 66 e al Catasto Fabbricati al foglio 3 n. 7, oltre a beni in Asti ed Azzano d'Asti analizzati nel seguito.

* *

4.1.2) ATTI DI PROVENIENZA

Gli immobili in Rocca d'Arazzo sono pervenuti al Sig. [REDACTED] in forza dei seguenti passaggi, dei quali la parte procedente ha fornito le certificazioni ipotecarie, verificate ed integrate da parte dello scrivente attraverso le ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti.

a) Atti di provenienza ultraventennali [v. Allegato 4.2].

a.1) Atto di divisione e donazione a rogito del Notaio [REDACTED] in data 25/01/1947, registrato ad Asti il 14/02/1947 al n. 1842, trascritto in data 21/02/1947 reg. gen. 930, reg. part. 874, con il quale:

- i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] di [REDACTED], addivenivano allo scioglimento della comunione sui beni in Rocca d'Arazzo al foglio 3 nn. 122 e 123. Veniva assegnato in proprietà esclusiva al Sig. [REDACTED] il terreno in Rocca d'Arazzo distinto al foglio 3 n. 122/a, oltre ad appezzamento in Castello di An-

none, analizzato in seguito al paragrafo 5.2);

- il Sig. [REDACTED] fu [REDACTED] donava alle proprie figlie, Sigg.re [REDACTED] (o [REDACTED]), [REDACTED] e [REDACTED] (in rappresentanza della madre premorta Sig.ra [REDACTED]) £ 35.000 ciascuna, nonché alla figlia Sig.ra [REDACTED] appezzamento in Asti censito al foglio 118 mappale n. 332/a;
- il Sig. [REDACTED] fu [REDACTED] donava ai propri figli, Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] di [REDACTED], una serie di beni in Rocca d'Arazzo ed in Frazione Azzano; veniva donato ed assegnato in via esclusiva al Sig. [REDACTED] il compendio immobiliare in Rocca d'Arazzo distinto al foglio 9 nn. 7/a, 355, 140/a al foglio 12 n. 66, in Asti al foglio 118 n. 320 e 180/a, in Rocca d'Arazzo, Frazione Azzano al foglio 8 n. 169/a.

Nell'atto veniva specificato come:

- i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] dovevano concedersi reciproco passaggio sui loro fondi in Rocca d'Arazzo foglio 9 particella n. 140, nonché sui terreni in Asti in mappa al foglio 118 n. 180/a e 180/b e in Frazione Azzano foglio 8 n. 169/a e 169/b;
- il Sig. [REDACTED] concedeva passaggio sul terreno in Frazione Azzano al foglio 8 n. 211 in favore del terreno al foglio 8 n. 169/a in capo al Sig. [REDACTED];
- il Sig. [REDACTED] concedeva passaggio sul proprio fondo in Rocca d'Arazzo al foglio 12 n. 66 in favore dell'appezzamento foglio 12 n. 79 in capo al Sig. [REDACTED] da esercitarsi solo nel caso in cui venisse negato il transito esistente sulla proprietà di terzi;
- il Sig. [REDACTED] concedeva passaggio sul proprio fondo in Asti foglio 118 n. 177 in favore del terreno in Asti al foglio 118 n. 320 in capo al Sig. [REDACTED].

a.2) Dichiarazione di successione del Sig. [REDACTED] fu [REDACTED] deceduto in [REDACTED] il [REDACTED], denuncia registrata a Asti il 27/11/1953 al n. 4 vol. 737, trascritta il 17/01/1956 reg. gen. 406, reg. part. 374. Il patrimonio ereditario, costituito dalla piena proprietà sui beni in Rocca d'Arazzo censiti al foglio 3 nn. 6, 7, 122/a, foglio 5 n. 583, foglio 9 nn. 7 e 355, foglio 12 n. 66, foglio 9 n. 140/a, foglio 7 n. 178, oltre a beni in Castello di Annone, in Azzano d'Asti ed in Asti, fu



devoluto per legge in favore del figlio, Sig. [REDACTED] fu [REDACTED] [REDACTED], per l'intera proprietà e con diritto di usufrutto per la quota di 1/3 alla moglie, Sig.ra [REDACTED] fu [REDACTED].

- a.3) Atto per affrancazione di canoni enfiteutici a rogito del Segretario Comunale ed a seguito di verbale in data 21/10/1954, registrato a Torino il 02/02/1955 al n. 8764, vol. 109, nonché omologa del verbale anzidetto in forza di ordinanza del 26/01/1955 registrata a Torino il 02/02/1955 al n. 8765, vol. 109, trascritto il 15/06/1966, reg. gen. 4530, reg. part. 3647, a carico del COMUNE DI [REDACTED] a favore del Sig. [REDACTED] (figlio erede del Sig. [REDACTED] fu [REDACTED], premorto) al quale, attraverso versamento di una somma, veniva assegnata la piena proprietà sul terreno individuato come Lotto 15 e distinto catastalmente al foglio 3 n. 178 (ex nn. 179/p, 178/p, 108/p).

- a.4) Dichiarazione di successione del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], ivi deceduto il [REDACTED], denuncia registrata ad Asti al n. 69 vol. 865, trascritta il 12/03/1970 reg. gen. 1793, reg. part. 1385. Il patrimonio ereditario, costituito dalla piena proprietà sui beni in Rocca d'Arazzo censiti al foglio 10 nn. 321, 638, 648, 1069, 20, 4 e 5, nonché la quota di 3/8 sul bene al foglio 6 n. 422, fu devoluto per legge in favore della figlia, Sig.ra [REDACTED], per l'intera titolarità.

- a.5) Dichiarazione di successione della Sig.ra [REDACTED] fu [REDACTED] vedova [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], ivi deceduta il [REDACTED], denuncia registrata ad Asti il 04/11/1985 al n. 8 vol. 1259, trascritta il 20/12/1985 reg. gen. 9302, reg. part. 7573. Il patrimonio ereditario, costituito dalla quota di proprietà di 1/2 sui beni in Rocca d'Arazzo censiti al foglio 3 nn. 6 e 7, venne devoluto per legge in favore del figlio, Sig. [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]), per l'intera titolarità.

- a.6) Dichiarazione di successione del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], deceduto il [REDACTED], denuncia registrata a Torino il 25/03/1998 al n. 46 vol. 7727, trascritta il 19/03/2001 reg. gen. 2329, reg. part. 1763. Il patrimonio ereditario, costituito dalla piena proprietà sui beni in Rocca d'Arazzo censiti al Catasto Fabbricati al foglio 3 n. 7, al Catasto Terreni al foglio 3 nn. 6, 122, 178, al foglio 5 n. 523, al foglio 9 nn. 7, 355, 435, al foglio 12 n. 66, oltre a beni in Azzano d'Asti e Asti, venne devoluto per legge in favore del figlio, Sig.



██████████ e del coniuge, Sig.ra ██████████, per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno.

- b) Atto ricadente nel ventennio [v. Allegato 4.3]. Dichiarazione di successione della Sig.ra ██████████, nata a ██████████ il ██████████, deceduta il ██████████, denuncia registrata a Torino il 13/03/2009 al n. 404/2009/9, trascritta il 14/09/2009 reg. gen. 8494, reg. part. 5972. Il patrimonio ereditario, costituito dalla piena proprietà sui beni in Rocca d'Arazzo censiti al Catasto Terreni al foglio 6 n. 422 e al foglio 10 nn. 20 e 1069, nonché dalla quota di proprietà di 1/2 sugli immobili in Rocca d'Arazzo censiti al Catasto Fabbricati al foglio 3 n. 7 ed al Catasto Terreni al foglio 3 nn. 6, 122, 178, al foglio 5 n. 523, al foglio 9 nn. 7, 355, 435, al foglio 12 n. 66, oltre a beni in Azzano d'Asti e Asti, venne devoluto per legge in favore del figlio, Sig. ██████████ per l'intera titolarità.

In forza dei trasferimenti sopra elencati, il Sig. ██████████ è effettivamente proprietario per l'intero del compendio immobiliare pignorato in Comune di Rocca d'Arazzo.

* *

4.2) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE DEI BENI

[Punto 3 del mandato peritale]

4.2.1) **DATI CATASTALI**

Sulla scorta dei dati riportati nel pignoramento emerge che la proprietà in **ROCCA D'ARAZZO** è individuata presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Asti, come segue.

- Catasto Fabbricati, **foglio 3** particella **n. 7**, Via XX Settembre n. 22, piano T-1, categoria A/2, classe 2°, consistenza vani 11,5, superficie catastale totale m² 332, escluse aree scoperte m² 320, rendita € 469,20, identificativo dell'intero edificio unifamiliare con annessi locali accessori ed area di pertinenza; l'immobile figura individuato sulla mappa del Catasto Terreni al medesimo **foglio 3** con la particella **n. 7** "ente urbano" di m² 734 *[v. Allegato 1.1]*.
- Catasto Terreni:

Fg.	mapp.	are	qualità	cl.	R.D.	R.A.
3	6	33,79	bosco ceduo	2	3,32	2,27
3	122	24,50	seminativo	2	16,45	12,65
3	178	17,00	seminativo	2	11,41	8,78
5	523	8,59	prato	1	5,99	3,77
6	422	31,44	bosco ceduo	2	3,09	2,11
9	7	49,78	seminativo	2	33,42	25,71
9	355	29,00	bosco ceduo	2	2,85	1,95

<i>Fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>are</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
9	435	35,60	bosco ceduo	2	3,49	2,39
10	20	9,20	bosco ceduo	2	0,90	0,62
10	1069	0,60	seminativo	2	0,40	0,31
12	66	63,03	bosco ceduo	2	6,18	4,23

Il compendio in esame (fabbricato + terreni) è intestato al Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per la piena proprietà.

Le visure in aggiornamento svolte dallo scrivente il 16/11/2021 [v. Allegato 1.1] ne hanno confermato identificativi ed intestazione.

Il confronto tra la mappa censuaria ed il rilievo effettuato dallo scrivente, ha evidenziato incongruenze circa la rappresentazione grafica dell'ingombro dell'edificio e per tale motivo si è reso necessario predisporre e depositare il Tipo Mappa di aggiornamento del 10/11/2023 n. 45490/2023 [v. Allegato 1.2].

Reperate le schede catastali e poste a confronto con quanto rilevato nel corso del sopralluogo, emergevano inoltre difformità riguardanti la disposizione di alcune tramezzature interne; per allineare la situazione catastale all'effettivo stato di fatto, lo scrivente ha analogamente predisposto una pratica di aggiornamento DOCFA per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-variazione di toponomastica, registrata dal Servizio Catastale di Asti in data 07/12/2023 al prot. AT0051031/2023 [v. Allegato 1.3].

In forza delle anzidette variazioni, il fabbricato ed il sedime sul quale esso insiste vengono attualmente distinti con i dati che seguono [v. Allegato 1.4]:

- Catasto Fabbricati, **Comune di Rocca d'Arazzo, foglio 3**:

- **n. 7 sub. 1**, Via XX Settembre n. 24, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 1°, consistenza vani 16,0, superficie catastale totale m² 380, escluse aree scoperte m² 368, rendita € 867,65, identificativo di vani abitativi al piano terreno e primo, oltre di cantina al piano interrato;
- **n. 7 sub. 2**, Via XX Settembre n. 24, piano T, categoria C/6, classe U, consistenza m² 29, superficie catastale totale m² 30, rendita € 49,42, identificativo dell'autorimessa ed annesso ripostiglio al piano terreno, collocati all'estremità ovest della manica.

- Catasto Terreni, **Comune di Rocca d'Arazzo, foglio 3 n. 7**, "ente urbano" di m² 734, costituente il sedime pertinenziale del fabbricato.

Si conferma l'intestazione per intero in capo al Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED].

* *

*

4.2.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

4.2.2.a) FABBRICATO ABITATIVO ED AREA ANNESSA

Edificio abitativo unifamiliare di vecchia costruzione, con relativa area di pertinenza e terreno annesso, il tutto collocato all'estremo nord-ovest del concentrico di Rocca d'Arazzo, in margine alla Via XX Settembre.

La proprietà, composta dalle particelle nn. 6 e 7 del fg. 3, presenta morfologia di media pendenza su versante collinare esposto a sud. L'edificio ne occupa la porzione a monte, a ridosso della via pubblica ed è composto da una manica di forma rettangolare distribuita su due livelli collegati da scala interna, alla quale si innestano un avancorpo nell'angolo sud-est ed un volume ad uso autorimessa-servizi all'estremo ovest, questi ultimi entrambi formati da un solo livello. L'edificio è inoltre dotato di porzione interrata. Nello specifico, la particella n. 7 individua al Catasto Terreni il fabbricato ed il sedime di stretta pertinenza, mentre la contigua particella n. 6, con essa formante unico corpo [v. All. 2.1 e 2.2], identifica un appezzamento di terreno un tempo verosimilmente destinato a verde ed ora in completo stato di abbandono, con folta vegetazione spontanea giunta ad infestare il cortile e gli spazi immediatamente latitanti il fabbricato [v. foto nn. 66-67-68]. Nel complesso le due particelle rappresentano un'area di complessivi m² 4.113, direttamente confinante, sul lato nord, con la Via XX Settembre; la strada, con relativa fascia incolta, prosegue quindi verso valle aggirando la proprietà sui lati sud ed est.

L'accesso principale si apre sul lato nord, lungo la viabilità pubblica, delimitato da recinzione con sovrastante rete metallica nella quale si aprono il cancello pedonale e carraio [v. foto nn. 1-2-6-7-8], i quali, attraverso una rampa, salgono al cortile che affianca la costruzione sul lato verso valle. Un ulteriore accesso pedonale collega direttamente il lato posteriore dell'edificio con la Via XX Settembre [v. foto nn. 1-3-4-5]; lungo il restante perimetro l'area è invece priva di delimitazioni [v. foto nn. 8-9-10-11-15-16-17].

Il fabbricato, raggiungibile direttamente dal cortile attraverso un portoncino in ferro e vetri [v. foto nn. 12-13-14], comprende nel dettaglio:

- al piano interrato: unico locale cantina raggiungibile per mezzo di autonoma scala esterna coperta [v. foto nn. 18-19-20-21];
- al piano terreno: ingresso-disimpegno [v. foto nn. 22-23], soggiorno con annessa sala da pranzo [v. foto nn. 24-25-26-27-28-29], ripostiglio [v. foto nn. 29-30], cucina [v. foto nn. 31-32], ulteriore sala da pranzo [v. foto n. 33], locale di sgombero [v. foto nn. 34-35], disimpegno [v. foto nn. 36-37], cucina [v. foto nn. 38-39], centrale termica [v. foto n. 40], ripostiglio [v. foto nn. 41-42], bagno [v. foto nn. 43-44], autorimessa [v. foto nn. 45-46-47] e ripostiglio



- al piano primo: scala proveniente dal livello sottostante [v. foto n. 49], tre disimpegni [v. foto nn. 50-52-57-58-59], cinque camere [v. foto nn. 51-54-62-63-64], camera studio [v. foto n. 53], due bagni [v. foto nn. 55-56-60-61], locale di sgombero [v. foto n. 65] e due terrazzi sui fronti ovest e sud-est [v. foto nn. 10-11-12-13-14-15-17-18].

Dalle informazioni raccolte durante il sopralluogo, si deduce che il fabbricato abbia struttura portante in muratura, solai in voltine su putrelle o laterocemento e tramezzi in laterizio; il tetto, a due falde con padiglione sulla testata est, è in coppi su piccola e grossa orditura in legno, perimetrato da lattoneria in lamiera. Le facciate sono rifinite a semplice intonaco, completate alla base da zoccolo [v. foto nn. 10-12-13-14-15-17].

I locali abitativi presentano pareti intonacate al civile e tinteggiate, localmente rivestite in pannelli di materiale plastico (tipo perline), serramenti in legno con vetro semplice protetti da gelosie, portoncino d'ingresso nord in legno, verso il cortile in ferro e vetri, porte interne tamburate a pannello pieno o vetrato. Le pavimentazioni interne sono in graniglia, grés o simile per i locali abitativi, mentre nei bagni sono state impiegate piastrelle di ceramica. Il servizio igienico al piano terreno, di realizzazione più recente, è attrezzato con lavabo, water, bidet, doccia e scaldasalviette. Quelli al piano primo, più vecchi, sono accessoriati con lavabo, water, bidet; uno di essi dispone di vasca e boiler elettrico, l'altro di doccia ed attacco lavatrice.

L'autorimessa ha piano calpestabile in grés e portone in legno, mentre il locale di sgombero è pavimentato in mattonelle tipo autobloccanti e dotato di portone in ferro e vetro.

La dotazione tecnologica comprende impianto elettrico sottotraccia, impianto igienico-sanitario ed allaccio idrico; l'impianto di riscaldamento nella porzione ovest del piano terreno risulta del tipo autonomo alimentato a gas con radiatori in ghisa, con supporto di stufa a pellet. All'intero dell'edificio sono presenti ulteriori vecchie caldaie apparentemente in disuso.

Al pari dell'area di pertinenza, anche l'edificio presenta mediocri condizioni conservative, dovute al completo stato di abbandono in cui si trova, con diffusa presenza di umidità i cui effetti sono chiaramente visibili su molti corpi murari, nonché deterioramento degli elementi di finitura. Nonostante il limitato intervento che ha interessato la zona servizi/autorimessa nella parte ovest del piano terreno, l'edificio presenta un evidente grado di vetustà ed obsolescenza derivante da infissi, pavimentazioni e finiture di vecchia realizzazione, con necessità di un generale adeguamento e restauro, da ritenersi esteso anche alla copertura. Tale

intervento dovrà inoltre necessariamente riguardare gli impianti tecnologici e la generale prestazione energetica degli involucri.

Dati metrici, superficie lorda:

- Piano interrato:
 - cantina e scala coperta d'accesso m² 71,20
- Piano terreno:
 - locali abitativi est m² 96,20
 - locali abitativi ovest m² 65,10
 - locale di sgombero m² 39,70
 - autorimessa e ripostiglio m² 34,30
- Piano primo:
 - locali abitativi m² 165,50
 - terrazzo est m² 28,30
 - terrazzo ovest m² 39,00
 - locale di sgombero m² 16,70
- Area scoperta (particella n. 7) m² 492,00
- Terreno adiacente (particella n. 6) m² 3.379,00

* *

4.2.2.b) APPEZZAMENTI DI TERRENO

Terreno al fg. 5 n. 523. Piccolo appezzamento posto immediatamente a valle del fondo adiacente il fabbricato, di cui al paragrafo che precede. Sviluppa una superficie di m² 859, pari a 0,23 giornate piemontesi.

La mappa catastale raffigura la particella collocandola immediatamente a ridosso della strada pubblica Via XX Settembre, nel suo tratto verso valle in prosecuzione della viabilità dell'abitato. Dalla sovrapposizione tra la mappa e la foto aerea è tuttavia emerso come la strada, nel suo tracciato effettivo in loco, si trovi in realtà a percorrere il mappale di cui trattasi, occupandone gran parte. Pur senza giungere ad un'operazione di riconfinamento, la circostanza è stata confermata nell'ambito del rilievo topografico eseguito per l'aggiornamento catastale del fabbricato. Per la rimanenza il terreno è adibito a ciglio/scarpata stradale [v. All. 2.1 e 2.2 - foto n. 69].

Terreno al fg. 3 n. 178. Appezzamento collocato nella zona nord-est del territorio comunale di Rocca d'Arazzo, lungo la sponda del Fiume Tanaro con il quale confina direttamente lungo la testata nord; caratterizzato da forma trapezoidale, è accessibile per mezzo di strada asfaltata che ne costeggia la testata sud. E' adibito a seminativo, presentando morfologia pianeggiante [v. All. 2.1 e 2.4] ed una superficie di m² 1.700 corrispondenti a 0,45 giornate piemontesi.



Terreno al fg. 3 n. 122. Appezzamento collocato nella zona nord-est del territorio comunale di Rocca d'Arazzo, nelle immediate vicinanze della particella descritta al punto che precede; sviluppa una superficie di m² 2.450, corrispondenti a 0,64 giornate piemontesi, collocandosi a confine con il territorio di Castello di Annone, formando unico corpo con i mappali nn. 1 e 2 del foglio 19 [v. par. 5 e All. 2.1 e 2.4]. Presenta morfologia pianeggiante e geometria trapezoidale, adibito a seminativo ed accessibile da passaggi interpoderali agricoli insistenti sulla proprietà di terzi.

Terreno al fg. 6 n. 422. Appezzamento ubicato nella zona est del territorio comunale di Rocca d'Arazzo, nelle immediate vicinanze dal confine del Comune di Rocchetta Tanaro. Presenta forma planimetrica poligonale e morfologia di media pendenza, collocato in estesa zona boschiva alla sommità di una dorsale collinare. Adibito a sua volta a bosco e verosimilmente accessibile unicamente da passaggi interpoderali [v. All. 2.1 e 2.5], sviluppa una superficie di m² 3.144, corrispondenti a 0,83 giornate piemontesi.

Terreno al fg. 9 n. 7. Appezzamento ubicato nella zona sud-ovest del territorio comunale di Rocca d'Arazzo, direttamente a confine con il Comune di Asti; presenta forma planimetrica poligonale assimilabile ad un trapezio e morfologia ondulata con lieve-media pendenza, sviluppando una superficie di m² 4.978 corrispondenti a 1,31 giornate piemontesi. Risulta adibito a seminativo/prato ed accessibile da strada interpoderale che ne costeggia interamente il confine est [v. All. 2.1 e 2.6].

Terreno al fg. 9 nn. 355-435. Appezzamento in unico corpo ubicato nella zona sud-ovest del territorio comunale di Rocca d'Arazzo, nelle immediate vicinanze del confine con il Comune di Asti e dell'appezzamento di cui al punto che precede. Di planimetrica poligonale irregolare, sviluppa una superficie complessiva di m² 6.460, corrispondenti a 1,70 giornate piemontesi. Accessibile attraverso passaggi interpoderali, risulta caratterizzato da morfologia di forte pendenza ed è adibito a bosco [v. All. 2.1 e 2.6].

Terreni al fg. 10 nn. 20-1069. Terreni di limitata estensione posti nella zona sud-ovest del territorio comunale, nelle vicinanze dal confine con il territorio di Vigliano d'Asti, posti a cavallo dalla strada pubblica denominata Via Montemarzo. La particella n. 1069, più piccola e caratterizzata da forma triangolare, costituisce scarpata immediatamente a valle della della via; la n. 20, di forma poligonale assimilabile ad un trapezio, costituisce parte della zona boschiva ad elevata pendenza posta a monte della strada [v. All. 2.1 e 2.7]. Nel complesso, le due particelle sviluppano la complessiva superficie di m² 980, pari a 0,26 giornate piemontesi.



Terreno al fg. 12 n. 66. Appezamento di terreno posto nella parte centrale del territorio di Rocca d'Arazzo; presenta planimetria poligonale e sviluppa una superficie di m² 6.303, corrispondenti a 1,65 giornate piemontesi, costituisce parte di zona boschiva a pendenza accentuata raggiungibile per mezzo di passaggi interpoderali [v. All. 2.1 e 2.8].

* *

4.3) AMBITO NEL P.R.G.C. VIGENTE

[Punto 7 del mandato peritale]

Il P.R.G.C. vigente nel Comune di Rocca d'Arazzo colloca il fabbricato abitativo e la zona nord-est del sedime di pertinenza, in *“aree residenziali urbane sature”*, disciplinate dall'art. 26 delle N.T.A.; la restante porzione dell'area scoperta, così come il mappale n. 6 e tutti gli appezzamenti di terreno sono compresi in *“aree agricole”* regolate dall'art. 32 delle N.T.A. [v. Allegato 6.1].

Le aree residenziali urbane sature individuano le parti di territorio edificate quasi totalmente in epoca recente, dotate di basso livello di trasformabilità o per le quali non sussistono condizioni per il completamento, riqualificando nelle forme e nell'aspetto i fabbricati, senza determinare alcuna crescita edificatoria. Per gli edifici esistenti sono assentibili interventi relativi a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica (ove occorre sostituzione edilizia) ed ampliamento, quest'ultimo ammissibile per adeguamento dei fabbricati a seguito di esigenze funzionali e di conservazione senza aumento del numero di unità.

Le destinazioni ammesse comprendono la residenza e sue destinazioni accessorie, studi professionali ed agenzie, sedi associative, culturali, sportive, commercio al dettaglio, bar ristoranti, alberghi, teatri, cinematografi, sale di riunione e divertimento, attrezzature connesse al culto, artigianato di servizio che non comporti lavorazioni moleste od inquinanti.

Le aree agricole sono quelle destinate all'attività agricola ed alla tutela dei valori agricolo-ambientali. Per gli appezzamenti, il C.D.U. rilasciato dal Comune di Rocca d'Arazzo in data 13/12/2023, precisa le seguenti classi idrogeologiche/vincoli [v. Allegato 8.1]:

- fg. 3 part. n. 6: ricade in zona di classe IIa-Aree (collinare), è soggetta a vincolo idrogeologico nonché a fascia di rispetto stradale;
- fg. 3 part. n. 122: ricade in area di classe IIIa3 (inondabile) ad elevata pericolosità geomorfologica-Fascia A, nonché in fascia fluviale interna;
- fg. 3 part. n. 178: ricade in area ad elevata pericolosità geomorfologica-Fascia A, nonché in zona gravata da Usi Civici; è inoltre interessata da fascia fluviale interna-10 m da corsi d'acqua (Fiume Tanaro – L.R. 56), area di rispetto e vin-

colo-fascia 150 m (aree vincolate ai sensi dell'art. 142 D.lgs. 42/04), nonché fascia di rispetto stradale 20 m;

- fg. 5 part. n. 523: ricade per la maggior parte in zona di classe IIb (aree di pianura) e per la rimanenza in zona di classe IIa (aree collinari); è inoltre sottoposta a vincolo di rispetto stradale 20 m, vincolo idrogeologico e vincolo paesaggistico-ambientale aree boscate (in parte);
- fg. 6 particella n. 422: ricade in zona di Classe III (collina); è inoltre sottoposta a vincolo idrogeologico e vincolo paesaggistico-ambientale aree boscate;
- fg. 9 particella n. 7: ricade per la maggior parte in zona di Classe IIIa2 (inondabile) e per la rimanenza in zona di Classe IIb (pianura); è inoltre sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale aree boscate, vincolo idrogeologico, vincolo acque 25 m/fascia di rispetto 10 m da Rio Valvico, Valmelia e Robengo, fascia di rispetto stradale 20 m;
- fg. 9 part. n. 355: ricade per la maggior parte in zona di Classe III (collina) e per la rimanenza in zona di Classe IIa (aree collinari); è inoltre sottoposto a vincolo idrogeologico;
- fg. 9 part. n. 435: ricade in zona di Classe III (collina) ed è sottoposto a vincolo idrogeologico;
- fg. 10 part. n. 20: ricade zona di Classe III (collina); è inoltre sottoposto a vincolo idrogeologico, vincolo paesaggistico-ambientale aree boscate e fascia di rispetto stradale 20 m;
- fg. 10 part. n. 1069: ricade zona di Classe III (collina) ed è sottoposto a vincolo idrogeologico, nonché a fascia di rispetto stradale 20 m;
- fg. 12 part. n. 66: ricade per circa la metà in zona di Classe III (collina) e per la rimanenza in zona di Classe IIb (pianura); è inoltre sottoposto a vincolo idrogeologico.

* *

4.4) CONFORMITÀ EDILIZIA

[Punto 8 del mandato peritale]

Sulla base delle caratteristiche costruttive rilevate durante il sopralluogo, il fabbricato risulta di vecchia costruzione, avvenuta in epoca sicuramente anteriore all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici (01/09/1967) ed il suo impianto deve ritenersi conforme alla normativa. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca d'Arazzo risultano rilasciati, successivamente all'anzidetto periodo, i seguenti atti autorizzativi, riprodotti a formare l'Allegato 7.

- Concessione Edilizia n. 11/1980 del 23/09/1980, per la costruzione di "muro di cinta" lungo Via XX Settembre, rilasciata al Sig. [REDACTED] a seguito di richiesta del 17/05/1978, registrata al n. 13 delle domande di con-



- Concessione Edilizia in sanatoria del 24/04/1990 prot. n. 796 del 29/03/1986 istanza n. 0301658803, per “trasformazione di parte di fabbricato rurale in civile abitazione e costruzione di porticato per copertura scala di accesso alla cantina”, rilasciata al Sig. [REDACTED]. La pratica è corredata dal Certificato di Abilitabilità del 24/04/1990 a seguito di istanza n. 0301658803 del 29/03/1986 [v. Allegato 7.2].

Alla luce degli anzidetti titoli abilitativi, all’edificio è associabile un regolare iter amministrativo. Occorre tuttavia segnalare alcune difformità di carattere edilizio, riscontrabili dal confronto tra le planimetrie allegate alla C.E. in sanatoria del 24/04/1990 e lo stato effettivo rilevato in loco: al piano terreno sono state realizzate opere murarie di suddivisione e cambio di destinazione d’uso degli originari spazi ripostiglio ed autorimessa collocati nella zona ovest della manica, ricavando cucina, bagno, ripostiglio e centrale termica; è stato inoltre ottenuto un ripostiglio nell’angolo sud-est dell’avancorpo porticato costituente copertura della scala verso la cantina, oltre il differente posizionamento della porta tra l’ampio locale di sgombero centrale e la cucina in prosecuzione dell’ingresso. La cantina al piano interrato risulta infine di ingombro planimetrico maggiore rispetto alle planimetrie, dovendo tuttavia associare tale aspetto ad un’erronea rappresentazione grafica, risultando il locale evidentemente di vecchia realizzazione.

In quanto sostanzialmente costituite da opere edilizie, in larga parte interne, non in contrasto con la normativa, le anzidette irregolarità appaiono sanabili attraverso una pratica amministrativa che rappresenti l’effettiva conformazione dell’edificio, versando le corrispondenti oblazioni che tengano conto del cambio di destinazione d’uso dei locali al piano terreno, da vani accessori ad abitativi.

* *

4.5) EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

[Punto 12 del mandato peritale]

Il Sig. [REDACTED] risulta attualmente coniugato, con assenza di sentenza di separazione. Non vi sono quindi accertamenti da compiere riguardo all’assegnazione della casa coniugale.

* *

4.6) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E.

[Punto 17 del mandato peritale]

La porzione immobiliare a destinazione abitativa censita con la particella n. 7 sub. 1 non rientra nelle categorie indicate dalle lettere a), b), c), d), e), f) del punto 17 del mandato e non presenta caratteristiche ad esse assimilabili. E’ pertanto necessario produrre l’Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Posto che dalle visure telematiche presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (S.I.P.E.E.) il documento non risulta presente e che lo scrivente non è abilitato al rilascio, in conformità al quesito ha dato incarico ad un Tecnico esterno, nella persona dell'Ing. [REDACTED], con studio in [REDACTED], il quale ha redatto il previsto Attestato. Il documento, dal quale risulta che l'unità abitativa ricade in "classe G" di prestazione energetica, viene prodotto in calce alla presente a formare l'Allegato 9.

La restante unità n. 7 sub. 2 rientra nella categoria indicata dalla lettera d) del punto 17 del mandato, costituendo un locale ad uso autorimessa per il quale non è prevista la redazione dell'A.P.E.

* * *

5) BENI IN CASTELLO DI ANNONE

5.1) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, PROVENIENZE VENTENNALI E ULTRAVENTENNALI

[Punto 2 del mandato peritale]

5.1.1) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle certificazioni in atti e dalle visure aggiornate eseguite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono i beni in Castello di Annone *[v. Allegato 5.4]*.

a) Reg. gen. 8273, Reg. part. 1034 del 20/11/2018

Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 200.000,00 derivante da decreto ingiuntivo a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino in data 19/11/2018 rep. 9800/2018, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sugli immobili in Castello di Annone individuati al Catasto Terreni al foglio 19 con i mappali nn. 1 e 2.

b) Reg. gen. 464, Reg. part. 45 del 24/01/2019

Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 330.094,62 derivante da decreto ingiuntivo a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino in data 03/12/2018 rep. 25325, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sugli immobili in Castello di Annone individuati al Catasto Terreni al foglio 19 con i mappali nn. 1 e 2.

c) Reg. gen. 2846, Reg. part. 335 del 19/04/2019

Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 152.539,18 derivante da decreto ingiuntivo

vo a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cuneo il 25/01/2019 rep. 121/2019, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sugli immobili in Castello di Annone individuati al Catasto Terreni al foglio 19 con i mappali nn. 1 e 2.

d) **Reg. gen. 6560, Reg. part. 4879 del 30/10/2020**

Trascrizione di verbale di pignoramento immobili a seguito di atto esecutivo o cautelare emesso dalla Corte D'appello di Torino il 28/10/2020, rep. 12384, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sugli immobili in Castello di Annone individuati al Catasto Terreni al foglio 19 con i mappali nn. 1 e 2.

* *

5.1.2) ATTI DI PROVENIENZA

Gli immobili in Castello di Annone sono pervenuti al Sig. [REDACTED] in forza dei seguenti passaggi, dei quali la parte procedente ha fornito le certificazioni ipotecarie, verificate ed integrate con le ricerche svolte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria [v. *Allegato 5.2 e 5.3*].

a) Atti di provenienza ultraventennali [v. *Allegato 5.2*].

a.1) Atto di divisione e donazione a rogito del Notaio [REDACTED] in data 25/01/1947, registrato ad Asti il 14/02/1947 al n. 1842, trascritto in data 21/02/1947 reg. gen. 484, reg. part. 460, con il quale i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] di [REDACTED] procedevano allo scioglimento della comune proprietà collocata in Castello di Annone. Veniva assegnato in proprietà esclusiva al Sig. [REDACTED] di [REDACTED] il terreno in Castello di Annone distinto al foglio 19 n. 1/a e 2/a, oltre ad appezzamenti in Rocca d'Arazzo al foglio 3, già analizzati al paragrafo 4.2).

a.2) Dichiarazione di successione del Sig. [REDACTED] fu [REDACTED] deceduto in [REDACTED] il [REDACTED], denuncia registrata a Asti il 27/11/1953 al n. 4 vol. 737, ivi trascritta il 17/01/1956 reg. gen. 406, reg. part. 374. Il patrimonio ereditario, costituito dalla piena proprietà sui beni in Castello di Annone censiti al foglio 19 nn. 1 e 2, fu devoluto per legge in favore del figlio, Sig. [REDACTED] fu [REDACTED], per l'intera proprietà e con diritto di usufrutto per la quota di 1/3 alla mo-

glie, Sig.ra [REDACTED] a fu [REDACTED]

E' da segnalare che l'anzidetta dichiarazione di successione, comprensiva dei terreni in Castello di Annone, è stata trascritta esclusivamente presso la Conservatoria di Asti, non risultando la corrispondente trascrizione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria (nella cui circoscrizione il Comune di Castello di Annone ricade ai fini della pubblicità immobiliare), né a carico del defunto, né in favore del figlio erede Sig. [REDACTED] fu [REDACTED].

Sentito il Conservatore di Alessandria e su sua indicazione, lo scrivente ha presentato istanza all'Agenzia delle Entrate di Asti affinché l'ufficio provvedesse, come dovuto, con la relativa trascrizione ad Alessandria. In risposta, l'Agenzia delle Entrate di Asti ha invitato lo scrivente a rivolgersi alla Conservatoria di Alessandria munito di titolo ai fini della trascrizione; sentito telefonicamente, il funzionario dell'Agenzia delle Entrate di Asti ha indicato la necessità di richiedere copia conforme della dichiarazione di successione all'Ufficio centrale dell'Agenzia delle Entrate di Roma e, ottenuto il documento, procedere con la relativa trascrizione presso il competente ufficio di Alessandria [v. *Allegato 11*].

A parere dello scrivente, di tale incumbente dovrebbe farsi carico l'Agenzia delle Entrate, in qualità di ente preposto alla trascrizione delle dichiarazioni di successione ricevute per la registrazione. Ciò premesso, trattandosi di una successione risalente al 1953 e tenuto conto degli incogniti tempi e costi associabili alla ricerca, al reperimento del documento all'Agenzia Entrate-Registro Centrale ed alla successiva trascrizione, lo scrivente, anche a sgravio di oneri per la procedura, non ha per ora dato seguito a quanto indicato dall'Ufficio di Asti, dovendo in ogni caso essere evidenziato come al di là di tale formalità, la continuità nei passaggi di proprietà rimane evidente.

- a.3) Riunione d'usufrutto in morte della Sig.ra [REDACTED] fu [REDACTED] vedova [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], ivi deceduta il [REDACTED].
- a.4) Dichiarazione di successione del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], deceduto il [REDACTED], denuncia registrata a Torino il 25/03/1998 al n. 46/7727, trascritta il 23/03/2001 reg. gen. 2360, reg. part. 1615. Il patrimonio ereditario, costituito dalla piena proprietà sui beni in Castello di Annone censiti al Catasto Terreni al foglio 19 nn. 1 e 2, venne devoluto per legge in favore dei Sigg.ri [REDACTED] (coniuge) e [REDACTED] (figlio) per la quota di



1/2 ciascuno.

- b) Atto ricadente nel ventennio [v. Allegato 5.3]. Dichiarazione di successione della Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], deceduta il [REDACTED], denuncia registrata a Torino il 13/03/2009 al n. 404/2009/9, trascritta il 15/09/2009 reg. gen. 6828, reg. part. 4372. Il patrimonio ereditario, costituito dalla quota di proprietà di 1/2 sui beni in Castello di Annone censiti al Catasto Terreni al foglio 19 nn. 1 e 2, venne devoluto per legge in favore del figlio Sig. [REDACTED], già proprietario della restante quota di 1/2.

In forza dei trasferimenti anzidetti, il Sig. [REDACTED] è effettivamente proprietario per l'intero dell'appezzamento in Castello di Annone distinto al Catasto Terreni al foglio 19 con le particelle nn. 1 e 2.

* *

5.2) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE BENI

[Punto 3 del mandato peritale]

5.2.1) DATI CATASTALI

Dall'analisi dei dati riportati nel pignoramento e di quelli risultanti dalle visure svolte in aggiornamento dallo scrivente, la proprietà oggetto di esecuzione, ubicata in **Comune di Castello di Annone**, è individuata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Catasto Terreni come segue *[v. Allegato 1.1]*.

Fg.	mapp.	are	qualità	cl.	R.D.	R.A.
19	1	21,20	seminativo	2	13,69	9,85
19	2	30,20	seminativo	2	19,50	14,04

intestati al Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] per la piena proprietà.

* *

5.2.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Appezzamento di terreno posto nella zona ovest del territorio comunale di Castello di Annone, a diretto confine con il Comune di Rocca d'Arazzo e con l'appezzamento ivi contrassegnato al foglio 3 n. 122 *[v. par. 4.2.2.b]*, con il quale forma unico corpo. Posto in zona pianeggiante a diretto confine con il fiume Tanaro, il quale ne lambisce la testata nord, è adibito a seminativo ed è accessibile da strada interpoderale insistente sulla proprietà di terzi *[v. All. 2.1 e 2.4]*. Sviluppa una superficie complessiva di m² 5.140 corrispondenti a 1,35 giornate piemontesi.

* *

5.3) AMBITO DEL P.R.G.C. VIGENTE

[Punto 7 del mandato peritale]

Il P.R.G.C. vigente nel Comune di Castello di Annone colloca l'appezzamento

in "aree agricole" disciplinate dall'art. 9.6 delle N.T.A. [v. *Allegato 6.2*]. Come evidenziato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 13/12/2023 dal Comune di Castello di Annone [v. *Allegato 8.2*], il fondo è soggetto a fascia di rispetto dal Fiume Tanaro (ex art. 29 L.R. 56/77 - art. 15.11 N.T.A.) e sottoposto a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004 (art. 15.13 N.T.A). Sotto il profilo geomorfologico ricade in zona di Classe IIIC, definita come "porzioni di territorio ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio".

* * *

6) BENI IN AZZANO D'ASTI

6.1) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, PROVENIENZE VENTENNALI E ULTRAVENTENNALI

[Punto 2 del mandato peritale]

6.1.1) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della certificazione in atti e dalle visure aggiornate svolte dallo scrivente, presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono i beni pignorati in Azzano d'Asti [v. *Allegato 4.4*].

a) Reg. gen. 10416, Reg. part. 1390 del 20/11/2018

Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 200.000,00 derivante da decreto ingiuntivo a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino in data 19/11/2018 rep. 9800/2018, a favore della [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] 7, c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sul fondo in Azzano d'Asti, censito al Catasto Terreni, foglio 8 n. 169, oltre ad immobili in Rocca d'Arazzo ed Asti.

b) Reg. gen. 823, Reg. part. 80 del 24/01/2019

Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 330.094,62 derivante da decreto ingiuntivo a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino in data 03/12/2018 rep. 25325, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sul fondo in Azzano d'Asti censito al Catasto Terreni, foglio 8 n. 169, oltre ad immobili in Rocca d'Arazzo ed Asti.

c) Reg. gen. 2317, Reg. part. 291 del 12/03/2019

Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 330.269,82 derivante da decreto ingiuntivo a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino in data 31/12/2018 rep. 205, a favore della [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED]

██████████, nato a ██████████ il ██████████, c.f. ██████████, la quale colpisce la piena proprietà sul fondo in Azzano d'Asti censito al Catasto Terreni, foglio 8 n. 169, oltre ad immobili in Rocca d'Arazzo ed Asti.

d) **Reg. gen. 3584, Reg. part. 452 del 19/04/2019**

Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 152.539,18 derivante da decreto ingiuntivo a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cuneo il 25/01/2019 rep. 121/2019, a favore della ██████████, con sede in ██████████, c.f. ██████████, contro il Sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████, c.f. ██████████, la quale colpisce la piena proprietà sul fondo in Azzano d'Asti censito al Catasto Terreni, foglio 8 n. 169, oltre ad immobili in Rocca d'Arazzo ed Asti.

e) **Reg. gen. 7763, Reg. part. 5888 del 30/10/2020**

Trascrizione di verbale di pignoramento immobili a seguito di atto esecutivo o cautelare emesso dalla Corte D'appello di Torino il 28/10/2020, rep. 11702, a favore della ██████████, con sede in ██████████, c.f. ██████████, contro il Sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████, c.f. ██████████, la quale colpisce la piena proprietà sul fondo in Azzano d'Asti censito al Catasto Terreni, foglio 8 n. 169, oltre ad immobili in Rocca d'Arazzo ed Asti.

* *

6.1.2) ATTI DI PROVENIENZA

Gli immobili in Azzano d'Asti sono pervenuti al Sig. ██████████ in forza dei seguenti passaggi, dei quali la parte procedente ha fornito le certificazioni ipotecarie, assoggettate a verifica da parte dello scrivente attraverso le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti.

a) Atti di provenienza ultraventennali [v. Allegato 4.2].

a.1) Atto di divisione e donazione a rogito del Notaio ██████████ in data 25/01/1947, registrato ad Asti il 14/02/1947 al n. 1842, trascritto in data 21/02/1947 reg. gen. 930, reg. part. 874, con il quale:

- i Sigg.ri ██████████ e ██████████ di ██████████ addivenivano allo scioglimento della comunione sui beni in Rocca d'Arazzo ed in Castello di Annone, analizzati ai paragrafi 4.2) e 5.2);
- il Sig. ██████████ fu ██████████ donava alle proprie figlie, Sigg.re ██████████ (o ██████████), ██████████ e ██████████ (in rappresentanza della madre premorta Sig.ra ██████████) £ 35.000 ciascuna, nonché alla figlia Sig.ra ██████████ appezzamento in Asti censito al foglio 118 mappale n. 332/a;



- il Sig. [REDACTED] fu [REDACTED] donava ai propri figli, Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] di [REDACTED], una serie di beni in Rocca d'Arazzo ed in Frazione Azzano; veniva donato ed assegnato in via esclusiva al Sig. [REDACTED] il compendio immobiliare Frazione Azzano al foglio 8 n. 169/a, oltre beni in Rocca d'Arazzo e Asti.

Nell'atto veniva specificato come:

- i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] dovevano concedersi reciproco passaggio sui loro fondi in Rocca d'Arazzo foglio 9 particella n. 140, nonché sui terreni in Asti in mappa al foglio 118 n. 180/a e 180/b e in Frazione Azzano foglio 8 n. 169/a e 169/b;
- il Sig. [REDACTED] concedeva passaggio sul terreno in Frazione Azzano al foglio 8 n. 211 in favore del terreno al foglio 8 n. 169/a in capo al Sig. [REDACTED];
- il Sig. [REDACTED] concedeva passaggio sul proprio fondo in Rocca d'Arazzo al foglio 12 n. 66 in favore dell'appezzamento foglio 12 n. 79 in capo al Sig. [REDACTED] da esercitarsi solo nel caso in cui venisse negato il transito esistente sulla proprietà di terzi;
- il Sig. [REDACTED] concedeva passaggio sul proprio fondo in Asti foglio 118 n. 177 in favore del terreno in Asti al foglio 118 n. 320 in capo al Sig. [REDACTED];

a.2) Dichiarazione di successione del Sig. [REDACTED] fu [REDACTED], deceduto in [REDACTED] il [REDACTED], denuncia registrata a Asti il 27/11/1953 al n. 4 vol. 737, trascritta il 17/01/1956 reg. gen. 406, reg. part. 374. Il patrimonio ereditario, costituito dalla piena proprietà sul bene in Azzano d'Asti censito al foglio 8 con la particella n. 169, oltre a beni in Rocca d'Arazzo, Castello di Annone ed Asti, fu devoluto per legge in favore del figlio, Sig. [REDACTED] fu [REDACTED], per l'intera proprietà e con diritto di usufrutto per la quota di 1/3 alla moglie, Sig.ra [REDACTED] fu [REDACTED].

a.3) Ricongiungimento di usufrutto in morte della Sig.ra [REDACTED] fu [REDACTED] vedova [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], ivi deceduta il [REDACTED], con il quale l'usufrutto in capo alla defunta sui beni in Azzano d'Asti foglio 8 particella n. 169 veniva riunito alla nuda proprietà in capo al Sig. [REDACTED] fu [REDACTED].

a.4) Dichiarazione di successione del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED]

██████████ il ██████████, deceduto il ██████████, denuncia registrata a Torino il 25/03/1998 al n. 46 vol. 7727, trascritta il 19/03/2001 reg. gen. 2329, reg. part. 1763. Il patrimonio ereditario, costituito dalla piena proprietà sui beni in Azzano d'Asti censiti al Catasto Terreni al foglio 8 n. 169, oltre a beni in Rocca d'Arazzo ed Asti, venne devoluto per legge in favore del figlio, Sig. ██████████ e del coniuge, Sig.ra ██████████ per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno.

- b) Atto ricadente nel ventennio [v. Allegato 4.3]. Dichiarazione di successione della Sig.ra ██████████, nata a ██████████ il ██████████, deceduta il ██████████, denuncia registrata a Torino il 13/03/2009 al n. 404/2009/9, trascritta il 14/09/2009 reg. gen. 8494, reg. part. 5972. Il patrimonio ereditario, costituito dalla quota di proprietà di 1/2 sui beni in Azzano d'Asti censiti al Catasto Terreni al foglio 8 n. 169, oltre a beni in Rocca d'Arazzo ed Asti, venne devoluto per legge in favore del figlio, Sig. ██████████, già proprietario della restante quota di 1/2.

In forza dei trasferimenti sopra elencati, il Sig. ██████████ è effettivamente proprietario per intero dell'appezzamento in Azzano d'Asti distinto al Catasto Terreni al foglio 8 con la particella n. 169.

* *

6.2) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE BENI

[Punto 3 del mandato peritale]

6.2.1) DATI CATASTALI

Dall'analisi dei dati riportati nel pignoramento e di quelli risultanti dalle visure svolte in aggiornamento dallo scrivente, la proprietà oggetto di esecuzione, ubicata in **Comune di Azzano d'Asti**, è individuata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Catasto Terreni, al **foglio 8** con la **particella n. 169**, bosco ceduo di are 80,90, classe U, R.D. € 12,53, R.A. € 7,10, intestata per la piena proprietà al Sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████, c.f. ██████████ *[v. Allegato 1.1]*.

* *

6.2.2) DESCRIZIONE

Appezzamento di terreno collocato nella zona sud del territorio comunale, a breve distanza dal fondo in Asti *[v. par. 7]* ed a ridosso del confine tra i due comuni. E' interamente adibito a bosco incolto, accessibile da strade interpoderali e presenta forma poligonale irregolare con morfologia di media pendenza *[v. All. 2.1 e 2.9]*. Sviluppa una superficie di m² 8.090 corrispondente a 2,12 giornate piemontesi.

* *

6.3) AMBITO NEL P.R.G.C. VIGENTE

[Punto 7 del mandato peritale]

Il P.R.G.C. vigente nel Comune di Azzano d'Asti colloca il fondo in "aree agricole" regolate dall'art. 40 delle N.T.A. *[v. Allegato 6.3]*. L'immobile ricade inoltre per la maggior parte (84,35%) in zona geomorfologica di Classe III, definita come aree boscate nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale e tutela del patrimonio esistente; la rimanenza (15,65%) è inserita in zona geomorfologica di classe IIa nella quale rientrano le aree a morfologia collinare, caratterizzate da fenomeni di bassa intensità ed interessate da dilavamento. Il tutto come evidenziato dal C.D.U. rilasciato il 13/12/2023 dal Comune di Azzano d'Asti *[v. Allegato 8.3]*.

* * *

7) BENI IN ASTI**7.1) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, PROVENIENZE VENTENNALI E ULTRAVENTENNALI**

[Punto 2 del mandato peritale]

7.1.1) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della certificazione in atti e dalle visure aggiornate svolte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono i beni pignorati in Asti *[v. Allegato 4.4]*.

a) Reg. gen. 10416, Reg. part. 1390 del 20/11/2018

Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 200.000,00 derivante da decreto ingiuntivo a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino in data 19/11/2018 rep. 9800/2018, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sugli immobili in Asti, censiti al Catasto Terreni, foglio 118 n. 180, oltre ai beni in Azzano d'Asti e Rocca d'Arazzo, analizzati ai paragrafi 6.2) e 4.2).

b) Reg. gen. 823, Reg. part. 80 del 24/01/2019

Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 330.094,62 derivante da decreto ingiuntivo a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino in data 03/12/2018 rep. 25325, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sugli immobili in Asti censiti al Catasto Terreni, foglio 118 n. 180, oltre

ai beni in Azzano d'Asti e Rocca d'Arazzo, analizzati ai paragrafi 6.2) e 4.2).

c) **Reg. gen. 2317, Reg. part. 291 del 12/03/2019**

Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 330.269,82 derivante da decreto ingiuntivo a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino in data 31/12/2018 rep. 205, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] la quale colpisce la piena proprietà sugli immobili in Asti censiti al Catasto Terreni, foglio 118 n. 180, oltre ai beni in Azzano d'Asti e Rocca d'Arazzo, analizzati ai paragrafi 6.2) e 4.2).

d) **Reg. gen. 3584, Reg. part. 452 del 19/04/2019**

Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 152.539,18 derivante da decreto ingiuntivo a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cuneo il 25/01/2019 rep. 121/2019, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] la quale colpisce la piena proprietà sugli immobili in Asti censiti al Catasto Terreni, foglio 118 n. 180, oltre ai beni in Azzano d'Asti e Rocca d'Arazzo, analizzati ai paragrafi 6.2) e 4.2).

e) **Reg. gen. 7763, Reg. part. 5888 del 30/10/2020**

Trascrizione di verbale di pignoramento immobili a seguito di atto esecutivo o cautelare emesso dalla Corte D'appello di Torino il 28/10/2020, rep. 11702, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] la quale colpisce la piena proprietà sugli immobili in Asti censiti al Catasto Terreni, foglio 118 n. 180, oltre ai beni in Azzano d'Asti e Rocca d'Arazzo, analizzati ai paragrafi 6.2) e 4.2).

* *

7.1.2) ATTI DI PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti al Sig. [REDACTED] in forza dei seguenti passaggi, dei quali la parte procedente ha fornito le certificazioni ipotecarie, verificate con le ricerche svolte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a) Atti di provenienza ultraventennali [v. Allegato 4.2].

a.1) Atto di divisione e donazione a rogito del Notaio [REDACTED] in data 25/01/1947, registrato ad Asti il 14/02/1947 al n. 1842, trascritto in data 21/02/1947 reg. gen. 930, reg. part. 874, con il quale:

- i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] di [REDACTED]

addivenivano allo scioglimento della comunione sui beni in Rocca d'Arazzo (v. par. 4.1.2) e Castello di Annone (v. par. 5.1.2);

- il Sig. [REDACTED] fu [REDACTED] donava alle proprie figlie, Sigg.re [REDACTED] (o [REDACTED]), [REDACTED] e [REDACTED] (in rappresentanza della madre premorta Sig.ra [REDACTED]) £ 35.000 ciascuna, nonché alla figlia Sig.ra [REDACTED] appezzamento in Asti censito al foglio 118 mappale n. 332/a;
- il Sig. [REDACTED] fu [REDACTED] donava ai propri figli, Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] di [REDACTED], una serie di beni in Asti, Rocca d'Arazzo ed in Frazione Azzano; veniva donato ed assegnato in via esclusiva al Sig. [REDACTED] il compendio immobiliare in Rocca d'Arazzo (v. paragrafo 3.2) in Asti al foglio 118 n. 320 e 180/a e in Frazione Azzano (v. paragrafo 6.2).

Nell'atto veniva specificato come:

- i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] dovevano concedersi reciproco passaggio sui loro fondi in Rocca d'Arazzo foglio 9 particella n. 140, nonché sui terreni in Asti in mappa al foglio 118 n. 180/a e 180/b e in Frazione Azzano foglio 8 n. 169/a e 169/b;
- il Sig. [REDACTED] concedeva passaggio sul terreno in Frazione Azzano al foglio 8 n. 211 in favore del terreno al foglio 8 n. 169/a in capo al Sig. [REDACTED];
- il Sig. [REDACTED] concedeva passaggio sul proprio fondo in Rocca d'Arazzo al foglio 12 n. 66 in favore dell'appezzamento foglio 12 n. 79 in capo al Sig. [REDACTED] da esercitarsi solo nel caso in cui venisse negato il transito esistente sulla proprietà di terzi;
- il Sig. [REDACTED] concedeva passaggio sul proprio fondo in Asti foglio 118 n. 177 in favore del terreno in Asti al foglio 118 n. 320 in capo al Sig. [REDACTED].

- a.2) Dichiarazione di successione del Sig. [REDACTED] fu [REDACTED] deceduto in [REDACTED] il [REDACTED], denuncia registrata a Asti il 27/11/1953 al n. 4 vol. 737, trascritta il 17/01/1956 reg. gen. 406, reg. part. 374. Il patrimonio ereditario, costituito dalla piena proprietà sui beni in Asti foglio 118 nn. 180/a e 320, oltre in Rocca d'Arazzo, Castello di Annone ed Azzano d'Asti, fu devoluto per legge in favore del figlio, Sig. [REDACTED] fu [REDACTED] per l'intera proprietà e con di-



ritto di usufrutto per la quota di 1/3 alla moglie, Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] fu [REDACTED].

a.3) Ricongiungimento di usufrutto in morte della Sig.ra [REDACTED] fu [REDACTED] vedova [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], ivi deceduta il [REDACTED], con il quale l'usufrutto in capo alla defunta sui beni in Asti foglio 118 nn. 180/a e 320 veniva riunito alla nuda proprietà in capo al Sig. [REDACTED] fu [REDACTED].

a.4) Dichiarazione di successione del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], deceduto il [REDACTED], denuncia registrata a Torino il 25/03/1998 al n. 46 vol. 7727, trascritta il 19/03/2001 reg. gen. 2329, reg. part. 1763. Il patrimonio ereditario, costituito dalla piena proprietà sui beni in Rocca d'Arazzo censiti al Catasto Fabbricati al foglio 3 n. 7, al Catasto Terreni al foglio 3 nn. 6, 122, 178, al foglio 5 n. 523, al foglio 9 nn. 7, 355, 435, al foglio 12 n. 66, oltre a beni in Azzano d'Asti e Asti, venne devoluto per legge in favore del figlio, Sig. [REDACTED] e del coniuge, Sig.ra [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno.

b) Atto ricadente nel ventennio [v. Allegato 4.3]. Dichiarazione di successione della Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], deceduta il [REDACTED], denuncia registrata a Torino il 13/03/2009 al n. 404/2009/9, trascritta il 14/09/2009 reg. gen. 8494, reg. part. 5972. Il patrimonio ereditario, costituito dalla quota di proprietà di 1/2 sui beni in Asti al foglio 118/A n. 180, oltre beni in Rocca d'Arazzo, Castello di Annone ed Azzano d'Asti, venne devoluto per legge in favore del figlio, Sig. [REDACTED], già proprietario della restante quota di 1/2.

In forza dei trasferimenti sopra elencati, il Sig. [REDACTED] è effettivamente proprietario per l'intero dell'immobile ubicato in Comune di Asti.

* *

7.2) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE BENI

[Punto 3 del mandato peritale]

7.2.1) DATI CATASTALI

Dall'analisi dei dati riportati nel pignoramento, posti a confronto con quelli contenuti nelle visure svolte dallo scrivente, la proprietà oggetto di esecuzione, ubicata in **Comune di Asti**, è individuata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Catasto Terreni, **foglio 118, Sezione di Asti, particella n. 180**, bosco ceduo di are 27,80, classe 1°, R.D. € 4,31, R.A. € 2,15, intestato per la piena proprietà al Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] [v. Allegato 1.1].

7.2.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Appezamento di terreno collocato nella zona sud-est del territorio comunale di Asti, nelle immediate vicinanze del fondo in Azzano d'Asti, accessibile da strade campestri o interpoderali insistenti sulla proprietà di terzi. Ha forma planimetrica poligonale irregolare e morfologia di media pendenza, adibito a bosco incolto [v. All. 2.1 e 2.9]. Sviluppa una superficie di are 27,80 corrispondenti a 0,73 giornate piemontesi.

*

7.3) AMBITO NEL P.R.G.C. VIGENTE

[Punto 7 del mandato peritale]

Il P.R.G.C. vigente nel Comune di Asti colloca il fondo in “area agricola” regolata dagli art. 27 e 31 delle N.T.A., le quali sono destinate essenzialmente all'agricoltura e pertanto agli insediamenti preordinati all'esercizio e allo sviluppo della produzione agraria [v. Allegato 6.4]; ricadono inoltre in Classe geomorfologica 3A1 (per l'83,8%) definita come “aree inedificate ubicate nei versanti collinari caratterizzate da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti”, nonché in Classe geomorfologica 2A (per il 16,2%) definita come “aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone” il tutto come meglio evidenziato nel C.D.U. rilasciato in data 12/12/2023 dal Comune di Asti [v. Allegato 8.4].

* * *

8) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ED ESTRATTO DI MATRIMONIO

[Punto 4 del mandato peritale]

Durante il sopralluogo lo scrivente ha chiesto informazioni alla Sig.ra [REDACTED] in merito al luogo di celebrazione del matrimonio con il Sig. [REDACTED]; sulla base delle indicazioni fornite dalla stessa, lo scrivente trasmetteva istanza telematica all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Genova al fine di ottenere l'estratto dell'atto di matrimonio [v. Allegato 10]; dal certificato ricevuto risulta che i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data 27/12/1990 in Genova, scegliendo il regime di separazione dei beni. Il certificato non riporta annotazioni circa la separazione dei coniugi.

* * *

9) CONFORMITÀ DEI BENI CON I DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

[Punto 5 del mandato peritale]

I dati catastali riportati nella visura eseguita dallo scrivente alla data del

16/11/2021 [v. Allegato 1.1] corrispondono a quelli contenuti nei certificati allegati dalla parte procedente, ai dati riportati negli atti di provenienza [v. Allegato 4.3 e 5.3], nonché a quelli riportati sul pignoramento e sulle relative note di trascrizione reperite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti e di Alessandria [v. Allegato 4.4 e 5.4]. A fronte della variazione catastale del 07/12/2023 prot. AT0051031/2023 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-variazione di toponomastica, è stata aggiornata la consistenza del fabbricato abitativo, modificando di conseguenza gli identificativi catastali [v. Allegato 1.3 e 1.4].

* * *

10) AGGIORNAMENTO CATASTALE

[Punto 6 del mandato peritale]

In forza di Tipo Mappale del 10/11/2023 n. 45490/2023 è stata aggiornata la rappresentazione grafica del fabbricato sulla mappa del Catasto Terreni [v. Allegato 1.2], nonché a seguito del deposito della pratica DOCFA presso il Catasto Fabbricati in data 07/12/2023 prot. AT0051031/2023 è stata adeguata la rappresentazione dell'edificio sulla planimetria catastale [v. Allegato 1.3]; pertanto tutte le porzioni immobiliari sono correttamente rappresentate nelle loro condizioni attuali.

* * *

11) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI

[Punto 9 del mandato peritale]

A giudizio dello scrivente, considerate le caratteristiche e la conformazione dei beni costituiti da un fabbricato abitativo con terreni di pertinenza, nonché da appezzamenti di ridotta estensione, maggiormente adibiti a bosco, data la loro collocazione all'interno dei territori comunali, il patrimonio oggetto di pignoramento, colpito per l'intera titolarità, è alienabile in unico lotto.

* * *

12) PIGNORAMENTO PRO-QUOTA

[Punto 10 del mandato peritale]

Il pignoramento alla base della procedura colpisce il compendio immobiliare sopra descritto formato da un fabbricato abitativo ed appezzamenti di terreno in Rocca d'Arazzo, Castello di Annone, Azzano d'Asti ed Asti, il tutto intestato per la piena proprietà al debitore; in assenza di ulteriori comproprietari non è necessario procedere alla suddivisione in quote.

* * *

* *

13) STATO OCCUPAZIONALE

[Punto 11 del mandato peritale]

Secondo quanto è stato possibile accertare direttamente durante il sopralluogo, il fabbricato abitativo è inutilizzato. Per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno, lo scrivente ha chiesto informazioni al Legale del debitore in merito alla sussistenza di eventuali contratti di locazione; l'Avv. [REDACTED] ha confermato come i fondi non siano coltivati e siano liberi da contratti locativi.

L'intero compendio immobiliare può pertanto considerarsi libero.

* * *

14) VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI E DEMANIALI

[Punto 13 del mandato peritale]

Gli immobili non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri od oneri di natura condominiale e demaniale.

* * *

15) SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

[Punto 14 del mandato peritale]

Secondo le informazioni assunte, non esistono spese di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie deliberate e procedimenti giudiziari. La proprietà immobiliare oggetto della presente non è inoltre configurabile come condominio.

* * *

16) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

[Punto 15 del mandato peritale]

16.1) CONSIDERAZIONI AI FINI DELLA STIMA

Il fabbricato abitativo in Rocca d'Arazzo è ubicato a breve distanza dal centro comunale e dai servizi urbani principali quali negozi, scuole, sanità ed uffici, per accedere ai quali è comunque necessario impiegare automezzi. A carattere isolato, è inserito nell'edificazione che si espande verso ovest, al limite del centro abitato; beneficia per contro di una posizione tranquilla e poco trafficata, con affaccio sulla viabilità pubblica di tipo secondario, nonché di una posizione aperta con affaccio verso la vallata rurale. Gli appezzamenti, sparsi per i territori comunali di Rocca d'Arazzo, Castello di Annone, Asti ed Azzano d'Asti, sono principalmente adibiti a bosco incolto, fatta eccezione per i fondi in Rocca d'Arazzo individuati al foglio 9 n. 7, posto in zona pianeggiante ed adibito a seminativo, nonché al foglio 3 nn. 178 e 122, quest'ultimo formante unico corpo con i mappali in Castello di

Annone, condotti a seminativo e posti in zona pianeggiante lungo le sponde del Tanaro.

Ai fini estimativi, il prezzo adottato terrà conto in particolare:

- che la procedura colpisce la piena titolarità sul compendio immobiliare;
- del fatto che la vendita avviene con procedimento forzoso estraneo ai canali commerciali ordinari, richiedendo una corrispondente riduzione dei prezzi unitari allo scopo di aumentare l'appetibilità;
- dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata;
- della collocazione degli immobili in rapporto al tessuto urbano;
- delle caratteristiche del compendio individuate nel corso del sopralluogo, come sopra descritte, relative ad estensione, conformazione, elementi costruttivi, materiali impiegati, accessibilità, dotazione tecnologica, condizioni d'uso e manutenzione, ecc.;
- della conformazione del fabbricato, libero su quattro lati, con affaccio sulla viabilità pubblica;
- del mediocre stato conservativo dovuto all'inutilizzo ed allo stato di abbandono del fabbricato, con necessità di un generale adeguamento ed un completo recupero che dovrà riguardare anche tutti gli impianti tecnologici, il tutto come analizzato al corrispondente paragrafo descrittivo;
- dello stato occupazionale libero di tutto il compendio immobiliare;
- della necessità di provvedere alla regolarizzazione del costruito sotto il profilo urbanistico-edilizio, secondo quanto indicato al paragrafo 4.5).

* *

16.2) SCELTA DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE

Tenuto conto di quanto sopra esposto, la stima degli immobili, viene stabilita considerando il più probabile valore di mercato adottando il metodo sintetico-comparativo, confrontando i prezzi delle proprietà vendute con caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, analizzando lo stato di fatto e le considerazioni espresse ai paragrafi precedenti.

La valutazione dei terreni, aventi caratteristiche prettamente agricole, viene determinata usando come parametro di misura la giornata e la tavola piemontese corrispondenti rispettivamente a 3.810 mq e 38,10 mq.

La stima del fabbricato con annesso sedime pertinenziale avviene sulla base della superficie lorda in metri quadrati delle porzioni che lo compongono. Il calcolo delle consistenze avviene seguendo la metodologia indicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate, impostata sui criteri di cui al D.M. 138/98; pur essendo la valutazione formulata a partire dai dati metrici, questi sono da intendere come semplici parametri di calcolo, dovendo assumersi il prez-



zo come a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale la proprietà attualmente si trova. Posto che l'autorimessa costituisce spazio interno alla proprietà ed è strettamente legata alla parte abitativa, essa viene ragguagliata alla superficie principale applicando il coefficiente correttivo di 0,50.

Sulla base della documentazione raccolta e dei rilievi eseguiti, all'edificio sono associabili i seguenti dati metrici ai fini estimativi:

piano	porzione	tipologia	sup. fisica (m ²)	coeff. di ragguaglio	sup. ragguagliata (m ²)
S	cantina	accessori indiretti	71,20	0,25	17,80
T	autorimessa	accessori diretti	34,30	0,50	17,15
T	loc. di sgombero	accessori diretti	39,70	0,50	19,85
T	abitazione est	locali principali	96,20	1,00	96,20
T	abitazione ovest	locali principali	65,10	1,00	65,10
1	abitazione	locali principali	165,50	1,00	165,50
1	terrazzi	balconi/terrazzi	67,30	0,25	16,83
1	loc. di sgombero	accessori diretti	16,70	0,50	8,35
T	area scoperta	aree esterne	492,00	0,10	49,20
totale m ²					455,98
arrotondabile in m ²					456,00

Tenuto conto delle quotazioni medie praticate in zona per beni immobili simili, in funzione delle caratteristiche generali, finiture, ubicazione, esposizione, stato conservativo e particolarità specifiche, per l'abitazione può essere assunto quale prezzo di riferimento di comune commercio il valore unitario di € 200,00/m².

Allo scopo di tener conto dei particolari aspetti associabili alla fattispecie, più sopra elencati, con particolare riguardo alla vendita di una quota indivisa in ambito di procedimento esecutivo ed alla necessità di regolarizzazioni, occorre apportare un deprezzamento volto ad aumentare l'appetibilità, deprezzamento che appare congruo applicare in ragione del 30% (trenta per cento).

* *

16.3) VALORE DI STIMA

In forza delle considerazioni sopra esposte, si valuta:

a) Fabbricato ed area di pertinenza:

Comune di Rocca d'Arazzo, C.F. Fg. 3 n. 7 subb. 1-2

- valore commerciale dell'intero

$$m^2 456,00 \times 200,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 91.200,00$$

- deprezzamento 30%

$$\text{€ } 91.200,00 \times - 0,30 = \text{€ } - 27.360,00$$

- valore a procedura esecutiva

$$\text{€ } 91.200,00 - 27.360,00 = \text{€ } 63.840,00$$

b) In **Comune di Rocca d'Arazzo**, intera proprietà su appezzamenti di terreno:

- Fg. 3 n. 6 (bosco – adiacente al fabbricato)
g.te 0,89 x 3.000,00 €/g.ta = € 2.670,00
- Fg. 3 n. 122 (seminativo)
g.te 0,64 x 7.000,00 €/g.ta = € 4.480,00
- Fg. 3 n. 178 (seminativo)
g.te 0,45 x 7.000,00 €/g.ta = € 3.150,00
- Fg. 5 n. 523 (strada/incolto)
a corpo = € 250,00
- Fg. 6 n. 422 (bosco)
g.te 0,83 x 1.000,00 €/g.ta = € 830,00
- Fg. 9 n. 7 (seminativo/prato)
g.te 1,31 x 4.000,00 €/g.ta = € 5.240,00
- Fg. 9 nn. 355-435 (bosco)
g.te 1,70 x 1.000,00 €/g.ta = € 1.700,00
- Fg. 10 nn. 20-1069 (bosco)
g.te 0,26 x 1.000,00 €/g.ta = € 260,00
- Fg. 12 n. 66 (bosco)
g.te 1,65 x 1.000,00 €/g.ta = € 1.650,00

totale terreni in Rocca d'Arazzo € 20.230,00

c) In **Comune di Castello di Annone**, intera proprietà su appezzamento di terreno Fg. 9 nn. 1-2 (seminativo)

g.te 1,35 x 7.000,00 €/g.ta = € 9.450,00

d) In **Comune di Azzano d'Asti**, intera proprietà su appezzamento Fg. 8 n. 169 (bosco)

g.te 2,12 x 1.000,00 €/g.ta = € 2.120,00

e) In **Comune di Asti**, intera proprietà su appezzamento Fg. 118/A n. 180 (bosco)

g.te 0,73 x 1.000,00 €/g.ta = € 730,00

Valore totale dei terreni € 32.530,00

- deprezzamento 30%

€ 32.530,00 x - 0,30 = € - 9.759,00

- valore a procedura esecutiva

€ 32.530,00 - 9.759,00 = € 22.771,00

arrotondabile in

Valore totale della stima

€ 22.700,00

€ 86.500,00

(dicansi euro ottantaseimilacinquecento/00)

Il valore di stima comprende ogni ragione, accessione, pertinenza onere, servitù, passaggi ed accessi, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

* * *

17) REGIME FISCALE

[Punto 16 del mandato peritale]

Il trasferimento degli immobili pignorati non comporta il pagamento dell'I.V.A. in quanto gli stessi sono in capo al debitore in qualità di persona fisica. Il decreto di trasferimento a seguito di aggiudicazione attraverso procedimento forzoso dovrà essere registrato presso il competente ufficio e quindi soggetto al pagamento dell'imposta di registro, variabile in base alle eventuali agevolazioni richieste dall'aggiudicatario.

* * *

18) ADEMPIMENTI PROCEDURALI

Sulla base di quanto indicato dal mandato, lo scrivente ha inviato bozza della presente relazione peritale attraverso posta elettronica certificata:

- all'Avv. [REDACTED], Legale della [REDACTED], per essa [REDACTED], cessionaria del credito della [REDACTED] (quale procedente);
- all'Avv. [REDACTED], Legale della [REDACTED] (quale intervenuta);
- agli Avv. [REDACTED], Avv. [REDACTED] e [REDACTED], Legali della [REDACTED] (procuratrice della [REDACTED], cessionaria della [REDACTED], già [REDACTED]);
- all'[REDACTED], Legale della [REDACTED] (ex [REDACTED]), nella sua qualità di mandataria e cessionaria della [REDACTED], con credito acquisito dal [REDACTED] s.p.a.;
- all'[REDACTED], Legale del debitore;
- all'[REDACTED] e all'[REDACTED], Legali della [REDACTED], quale procuratrice di [REDACTED], cessionaria della [REDACTED]

Nel termine previsto non sono pervenute le osservazioni da parte dei Legali del creditore procedente, di quelli intervenuti e del debitore.

* * *

* *

19) QUADRO RIEPILOGATIVO - PIANO DI VENDITA**Lotto Unico.**

a) In **Comune di Rocca d'Arazzo**, intera proprietà su fabbricato abitativo e adiacenti terreni, ubicati in **Via XX Settembre n. 24**, censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Asti, come segue:

– Catasto Fabbricati, **foglio 3** particelle:

- **n. 7 sub. 1**, Via XX Settembre n. 24, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 1°, consistenza vani 16,0, superficie catastale totale m² 380, escluse aree scoperte m² 368, rendita € 867,65, identificativo di vani abitativi al piano terreno e primo, oltre cantina al piano interrato;
- **n. 7 sub. 2**, Via XX Settembre n. 24, piano T, categoria C/6, classe U, consistenza m² 29, superficie catastale totale m² 30, rendita € 49,42, identificativo dell'autorimessa ed annesso ripostiglio al piano terreno, collocati all'estremità ovest della manica.

– Catasto Terreni,

- sedime pertinenziale del fabbricato **foglio 3 n. 7**, "ente urbano" di m² 734;
- appezzanti di terreno adiacenti

<i>Fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>are</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
3	6	33,79	bosco ceduo	2	3,32	2,27
5	523	8,59	prato	1	5,99	3,77

Edificio abitativo unifamiliare di antica costruzione, libero su tutti i fronti, composto da due livelli fuori terra, oltre un piano interrato, di ingombro planimetrico differente, entrostante a sedime di pertinenza adibito a cortile e verde, il tutto in completo stato di abbandono. L'area scoperta circostante il fabbricato è pianeggiante interamente adibito a giardino-verde attualmente incolto; è delimitata lungo il lato nord, verso la viabilità pubblica, da recinzione con sovrastante rete metallica, ove si aprono il cancello pedonale e carraio, mentre il fronte nord della manica si affaccia direttamente sulla Via XX Settembre. Il corpo di fabbrica si compone di una porzione rettangolare principale elevata a due livelli fuori terra, alla quale si innestano ad ovest una porzione trapezoidale costituita da locali accessori, con sovrastante terrazzo, nonché a sud-est, una porzione ad L anch'essa con sovrastante balcone-terrazzo.

Il fabbricato, distribuito su due livelli fuori terra collegati da scala interna, oltre interrato con accesso da scala nel cortile, comprende nel dettaglio:

- al piano interrato: unico locale adibito a cantina;
- al piano terreno: ingresso-disimpegno, soggiorno con annessa sala da pranzo, ripostiglio, cucina, ulteriore sala da pranzo, locale di sgombero, disim-

pegno, cucina, centrale termica, ripostiglio, bagno, autorimessa ed annesso ripostiglio;

- al piano primo: scala proveniente dal livello sottostante, tre disimpegni, cinque camere, camera studio, due bagni, locale di sgombero e due terrazzi sui fronti ovest e sud-est.

Realizzato in epoca antica, il fabbricato presenta uno stato generale di manutenzione mediocre dovuto al non utilizzo ed al completo stato di abbandono, necessitando di un recupero integrale.

Per la presenza di difformità tra lo stato di fatto e la situazione di cui alle pratiche edilizie rinvenute presso il Comune di Rocca d'Arazzo, l'immobile dovrà essere regolarizzato sotto il profilo urbanistico-edilizio a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'appezzamento di terreno distinto al foglio 3 part. n. 6 è posto a confine con l'area di pertinenza all'edificio con il quale forma unico corpo, destinato a bosco allo stato incolto con morfologia di media pendenza; confina inoltre direttamente con la Via XX Settembre, la quale prosegue a valle aggirando la proprietà sui lati sud ed est. Sviluppa una superficie di are 33,79 pari a 0,89 giornate piemontesi.

La particella individuata al foglio 5 n. 523 è posta immediatamente a monte della Via XX Settembre, la quale la attraversa in parte; è adibita a prato con morfologia pianeggiante, caratterizzata da ridotta larghezza e maggiore lunghezza. Sviluppa una superficie di are 8,59 pari a 0,23 giornate piemontesi.

Alle coerenze, da nord in senso orario:

- per le particelle Fg. 3 nn. 6 e 7: particelle di terzi al foglio 3 nn. 364, 363, 8, Via XX Settembre, particelle nn. 4 e 362;
- per la particella Fg. 5 n. 523: Via XX Settembre, particella n. 10 su altro foglio, particelle al fg. 5 nn. 630 e 522.

b) In **Comune di Rocca d'Arazzo**, piena proprietà su appezzamenti sparsi per il territorio comunale, censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Catasto Terreni:

<i>Fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>are</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
3	122	24,50	seminativo	2	16,45	12,65
3	178	17,00	seminativo	2	11,41	8,78
6	422	31,44	bosco ceduo	2	3,09	2,11
9	7	49,78	seminativo	2	33,42	25,71
9	355	29,00	bosco ceduo	2	2,85	1,95
9	435	35,60	bosco ceduo	2	3,49	2,39
10	20	9,20	bosco ceduo	2	0,90	0,62
10	1069	0,60	seminativo	2	0,40	0,31

<i>Fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>are</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
12	66	63,03	bosco ceduo	2	6,18	4,23

Appezamento fg. 3 n. 122 collocato nella zona nord-est del territorio comunale, nelle immediate vicinanze del mappale n. 178, a ridosso del confine del Comune di Castello di Annone, ove sono ubicati i mappali nn. 1-2 del foglio 19 con i quali forma unico corpo. Presenta morfologia pianeggiante e forma trapezoidale allungata, adibito a seminativo ed accessibile da strade interpoderali insistenti sulla proprietà di terzi. Sviluppa una superficie di are 24,50 corrispondenti a 0,64 giornate piemontesi. Alle coerenze, da nord in senso orario: particelle in Castello di Annone, fg. 19 n. 2, particelle in Rocca d'Arazzo fg. 3 nn. 125, 89, 129, 227.

Appezamento fg. 3 n. 178 collocato nella zona nord-est del territorio comunale, lungo la sponda sud del Fiume Tanaro con il quale confina direttamente per il lato nord, accessibile da strada interpoderale che ne costeggia il lato sud. Presenta morfologia pianeggiante e forma trapezoidale, adibito a seminativo. Sviluppa una superficie di are 17,00 corrispondenti a 0,45 giornate piemontesi. Alle coerenze, da nord in senso orario: fiume Tanaro, particella fg. 3 n. 220, strada interpoderale, particella fg. 3 n. 223.

Appezamento fg. 6 n. 422 ubicato nella zona est del territorio comunale, nelle immediate vicinanze dal confine del Comune di Rocchetta Tanaro, avente forma planimetrica poligonale e morfologia di media pendenza, adibito a bosco ed accessibile da strade interpoderali insistenti sulla proprietà di terzi. Sviluppa una superficie di are 31,44 corrispondenti a 0,83 giornate piemontesi. Alle coerenze, da nord in senso orario: particelle al foglio 6 nn. 256, 425, 754, 423, 495, 258.

Appezamento fg. 9 n. 7 ubicato nella zona sud-ovest del territorio comunale di Rocca d'Arazzo, direttamente a confine con il Comune di Asti, avente forma planimetrica poligonale assimilabile ad un trapezio e morfologia pressoché pianeggiante, adibito a seminativo/prato ed accessibile da strada interpoderale che ne costeggia interamente il confine est. Sviluppa una superficie di are 49,78 corrispondenti a 1,31 giornate piemontesi. Alle coerenze, da nord in senso orario: particella al foglio 9 n. 6, strada comunale, particella al foglio 9 n. 411, particelle in altro territorio comunale.

Appezamento fg. 9 nn. 355-435 in unico corpo ubicato nella zona sud-ovest del territorio comunale di Rocca d'Arazzo, nelle immediate vicinanze del confine con il Comune di Asti, avente forma planimetrica poligonale irregolare e morfologia di lieve pendenza, adibito a bosco ed accessibile da strada interpoderale che costeggia interamente il confine est del mappale n. 355. Sviluppa una superficie di are 64,60 corrispondenti a 1,70 giornate piemontesi. Alle coerenze, da nord in senso orario: particelle al foglio 9 nn. 143, 141, 136, 128, 135, 134, 151, 150,

Terreni fg. 10 nn. 20-1069 di limitata estensione posti nella zona sud-ovest del territorio comunale di Rocca d'Arazzo, nelle immediate vicinanze dal confine del Comune di Vigliano d'Asti, separati dalla viabilità pubblica denominata Via Montemarzo che li attraversa. La particella n. 1069, di dimensione più ridotta, situata ad ovest della strada, presenta forma planimetrica triangolare, mentre la n. 20, collocata ad est, ha forma poligonale irregolare; entrambe sono poste in zona di media pendenza e destinate a bosco. Sviluppano complessivamente una superficie di are 9,80 pari a 0,26 giornate piemontesi. Alle coerenze, da nord in senso orario: per la particella n. 20: mappali foglio 10 nn. 8, 7, 21, 1068, strada pubblica; per la particella n. 1069: strada pubblica, mappali foglio 10 nn. 1055, 19.

Appezamento fg. 12 n. 66 posto nella zona sud del territorio comunale di Rocca d'Arazzo, avente forma planimetrica poligonale e morfologia di media pendenza, destinato a bosco. Sviluppa una superficie di are 63,03 corrispondenti a 1,65 giornate piemontesi. Alle coerenze, da nord in senso orario: particelle foglio 12 nn. 332, 2, 65, 63, 379, 78, 77, 76, 529.

- c) In **Comune di Castello di Annone**, piena proprietà su appezzamento in unico corpo, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto Terreni:

Fg.	mapp.	are	qualità	cl.	R.D.	R.A.
19	1	21,20	seminativo	2	13,69	9,85
19	2	30,20	seminativo	2	19,50	14,04

Appezamento di terreno posto nella zona ovest del territorio comunale, a diretto confine con il fondo in Comune di Rocca d'Arazzo al foglio 3 n. 122, con il quale forma unico corpo. E' caratterizzato da maggiore lunghezza, posto in zona pianeggiante a diretto confine con il fiume Tanaro, il quale ne lambisce la testata nord, adibito a seminativo ed accessibile da strada interpoderale insistente sulla proprietà di terzi. Sviluppa una superficie complessiva di are 51,40 corrispondenti a 1,35 giornate piemontesi. Alle coerenze, da nord in senso orario: fiume Tanaro, particelle al foglio 19 nn. 3, 4, terreno in Rocca d'Arazzo foglio 3 n. 122, mappali in Castello di Annone foglio 19 nn. 296, 297.

- d) In **Comune di Azzano d'Asti**, piena proprietà su appezzamento censito presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto Terreni al **foglio 8 particella n. 169**, bosco ceduo di are 80,90, classe U, R.D. € 12,53, R.A. € 7,10. E' collocato nella zona sud del territorio comunale, posto a breve distanza dal fondo collocato in Asti ed a ridosso del confine tra i due comuni. E' interamente adibito a bosco incolto ed accessibile da strade interpoderali in capo a terzi; presenta forma poligonale irregolare e morfologia di media pendenza. Sviluppa una superficie di are 80,90 corrispondente a 2,12 giornate piemontesi. Alle

coerenze, da nord in senso orario: particelle al foglio 8 nn. 165, 225, 166, 167, 168, 161, 160, 159, 158, 157, 156, 233, 155, 170, 171, 292, terreni in Asti foglio 118 nn. 177 e 174.

- e) in **Comune di Asti**, intera proprietà su appezzamento censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Catasto Terreni **foglio 118, Sezione Asti, particella n. 180**, bosco ceduo di are 27,80, classe 1°, R.D. € 4,31, R.A. € 2,15. Terreno collocato nella zona sud-est del territorio comunale, nelle immediate vicinanze del fondo in Azzano d'Asti, accessibile da strade campestri o interpoderali insistenti sulla proprietà di terzi. Ha forma planimetrica poligonale irregolare e morfologia di media pendenza, adibito a bosco incolto. Sviluppa una superficie di are 27,80 corrispondenti a 0,73 giornate piemontesi. Alle coerenze, da nord in senso orario: mappali al foglio 118 nn. 179, 656, 657, 202, 660, 661.

Il compendio immobiliare risulta libero da contratti di locazione ed è in completo stato di abbandono.

Valore totale degli immobili € **86.500,00**
(dicansi euro ottantaseimilacinquecento/00)

Il lotto ed il valore di stima comprendono ogni ragione, accessione, pertinenza onere e servitù, passaggi, accessi e proprietà comuni, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

* * *

20) CONCLUSIONI

a) In ordine al mandato peritale assegnatogli, l'Esperto Estimatore ha provveduto a redigere la presente relazione, rispondendo a ciascun punto del quesito, così come indicato dall'Ill.mo Sig. Giudice, nei termini che seguono:

- ha svolto l'accesso agli immobili, in Rocca d'Arazzo, Via XX Settembre n. 24, alla presenza del coniuge del debitore, eseguendo i rilievi metrici e fotografici;
- ha reperito la fotogrammetria aerea dei terreni, al fine di collocarli nelle varie zone dei territori comunali, accertando la loro destinazione;
- ha analizzato la documentazione in atti, verificandone la completezza, reperendo ed elencando formalità pregiudizievoli e provenienze;
- ha elencato i dati catastali riportati sul pignoramento e quelli attuali, descrivendo dettagliatamente gli immobili oggetto di esecuzione;
- sulla base delle informazioni assunte, il debitore è coniugato in regime di separazione dei beni;
- dal confronto dei dati catastali riportati sulle visure aggiornate con quelli

contenuti nell'atto di pignoramento non sono emerse incongruenze circa l'identificazione degli immobili; il sopralluogo ha evidenziato variazioni e, per quanto riguarda l'edificio, è stato necessario eseguire l'aggiornamento catastale predisponendo il Tipo Mappale sia relativamente alla distribuzione degli spazi interni attraverso pratica DOCFA;

- ha reperito la normativa urbanistica ed i provvedimenti autorizzativi inerenti la realizzazione dell'edificio, dai quali sono risultate difformità urbanistico-edilizie suscettibili di sanatoria;
 - in funzione delle sue caratteristiche, il compendio è trasferibile in unico lotto, secondo il piano di vendita di cui al paragrafo 20);
 - dal sopralluogo svolto e dalle informazioni assunte, è emerso che l'intero compendio è inutilizzato, dovendo pertanto considerarlo libero;
 - posto che il debitore è tuttora coniugato, non vi è da considerare l'eventuale assegnazione della casa coniugale;
 - sugli immobili non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, diritti condominiali e demaniali;
 - non esistono spese di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie deliberate e procedimenti giudiziari;
 - sulla base delle caratteristiche dei beni, dei dati metrici e delle considerazioni ai fini della stima, al compendio immobiliare è associabile il valore a procedura esecutiva di **€ 86.500,00**;
 - il trasferimento degli immobili comporta il versamento dell'imposta di registro e non prevede il pagamento dell'I.V.A.;
 - verificata l'appartenenza alle varie categorie di edifici, è stato necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica che si allega, per la predisposizione del quale è stato dato incarico ad un Tecnico abilitato in materia.
- b) Il sottoscritto ha trasmesso l'elaborato peritale ed i rispettivi allegati attraverso posta elettronica certificata al Legale del creditore procedente, a quelli dei creditori intervenuti, nonché al Legale dell'esecutato; allega quindi alla presente le rispettive ricevute di trasmissione. Nei termini previsti non sono pervenute osservazioni.
- c) Il presente elaborato viene depositato presso il Tribunale di Asti attraverso il Processo Civile Telematico.
- d) E' stata composta la documentazione fotografica, allegata, unitamente alle planimetrie di rilievo, alle visure catastali e del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti ed Alessandria, all'estratto del P.R.G.C. riportante la normativa vigente nei vari comuni, nonché copia degli atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Rocca d'Arazzo, oltre copia dei C.D.U. per quanto riguarda gli appez-



zamenti in Rocca d'Arazzo, Castello di Annone, Azzano d'Asti ed Asti.

- e) Viene infine prodotta la descrizione dei beni unitamente ai corrispondenti dati catastali, per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, oltre la relazione peritale epurata dei dati sensibili in conformità alla legge sulla privacy.

*** * ***

* * *

Quanto sopra in adempimento all'onorevole incarico ricevuto.

Con il deposito della presente il sottoscritto resta a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per ogni chiarimento che Egli riterrà utile richiederli.

Narzole, lì 11/01/2024

L'Esperto Estimatore
Geom. [REDACTED]

