

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, FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE | pag. 6 |
| 3.1) DOCUMENTAZIONE ART. 567, 2° CO. C.P.C. | pag. 6 |
| 3.2) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI | pag. 6 |
| 3.3) ATTI DI PROVENIENZA | pag. 7 |
| 4) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE BENI | pag. 9 |
| 4.1) DATI CATASTALI | pag. 9 |
| 4.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI | pag. 10 |
| 5) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ED ESTRATTO DI MATRIMONIO | pag. 12 |
| 6) CONFORMITÀ DEL BENE CON I DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO | pag. 13 |
| 7) AGGIORNAMENTO CATASTALE | pag. 13 |
| 8) AMBITO NEL P.R.G.C. VIGENTE | pag. 13 |
| 9) CONFORMITÀ EDILIZIA | pag. 14 |
| 10) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI | pag. 17 |
| 11) PIGNORAMENTO PRO-QUOTA | pag. 17 |
| 12) STATO OCCUPAZIONALE | pag. 17 |
| 13) EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE | pag. 17 |
| 14) VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI E DEMANIALI | pag. 18 |
| 15) SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI | pag. 18 |
| 16) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI | pag. 18 |
| 17) REGIME FISCALE | pag. 20 |
| 18) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E. | pag. 20 |
| 19) ADEMPIMENTI PROCEDURALI | pag. 21 |
| 20) QUADRO RIEPILOGATIVO - PIANO DI VENDITA | pag. 21 |
| 21) CONCLUSIONI | pag. 23 |



Elenco allegati

- 1) ESTRATTI CATASTALI
 - 1.1) VISURE ANTECEDENTI LA VARIAZIONE
 - 1.2) PRATICA DOCFA
 - 1.3) VISURE AGGIORNATE SUCCESSIVE LA VARIAZIONE
- 2) ELABORATI GRAFICI
 - 2.1) INQUADRAMENTO
 - 2.2) ESTRATTO DI MAPPA
 - 2.3) PIANTE
- 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) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
- 5) POSIZIONE URBANISTICA
 - 5.1) ESTRATTO DI P.R.G.C.
 - 5.2) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENO
- 6) COPIA PRATICHE EDILIZIE
 - 6.1) CONCESSIONE EDILIZIA N. 04/1981 DEL 29/02/1981
 - 6.2) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 28/1981 DEL 28/09/1981
 - 6.3) CONCESSIONE EDILIZIA N. 19/1988 DEL 22/06/1988
 - 6.4) D.I.A. N. 9/2000 DEL 04/08/2000
 - 6.5) D.I.A. N. 1/2002 DEL 14/05/2002 PROT. 670
 - 6.6) D.I.A. N. 4/2004 DEL 24/05/2004 PROT. 869
 - 6.7) D.I.A. N. 1/2011 DEL 22/06/2011 PROT. 1188
 - 6.8) A.E.L. N. 3/2012 DEL 25/05/2012 PROT. 1002
- 7) ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO
- 8) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 9) RICEVUTE DI TRASMISSIONE E RICEZIONE DELL'ELABORATO PERITALE AI CREDITORI ED AI DEBITORI



TRIBUNALE DI ASTI

Esecuzione Immobiliare n. 19/2021

[REDACTED] (procedente)

contro

[REDACTED] (esecutati)

*** * ***

G.E. Dott. Giuseppe AMOROSO

*** * ***

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA ESTIMATIVA**

Il sottoscritto Geometra [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. [REDACTED] il [REDACTED], con studio in [REDACTED], Via [REDACTED] n. [REDACTED] ed in [REDACTED], Corso [REDACTED] n. [REDACTED], in data 10/09/2021 riceveva incarico dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dott. Giuseppe AMOROSO, di Esperto Estimatore nell'Esecuzione Immobiliare su citata, prestando il giuramento di rito il giorno 29/10/2021.

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 sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;*
- 3) *identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4) *indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune 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 (fabbricato diroccato, 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).*

18) *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 11/06/2024 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. Depositi 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) *Allegli 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-*

- dita;
- 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 23/11/2021, completata con ulteriore relazione integrativa del 17/01/2022.

* * *

1) INDIVIDUAZIONE SOMMARIA DEI BENI

Costituisce oggetto di stima un compendio immobiliare ubicato in **Comune di Moransengo-Tonengo (ex Comune di Tonengo)**, Via Cocconato n. 14/C, composto da un fabbricato a destinazione abitativa con relative autorimessa e cantina entrostante a sedime di pertinenza, nonché adiacente appezzamento di terreno, il tutto colpito dalla procedura per l'**intera titolarità**.

* * *

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, attraverso la relazione preliminare del 23/11/2021, poneva a conoscenza l'Ill.mo Sig. G.E. degli accertamenti svolti circa le produzioni in atti.

In primo luogo svolgeva ricerche presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio Catastale di Asti al fine di assumere i dati censuari aggiornati, nonché presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, per verificare la presenza di ulteriori formalità, reperendo le provenienze ultraventennali.

Dalle anzidette ispezioni ipotecarie in aggiornamento sono emersi due nominativi [REDACTED] (omonimi), dei quali uno nato il [REDACTED] e l'altro il [REDACTED], entrambi con codice fiscale [REDACTED] (riferito alla data di nascita del [REDACTED]). L'atto di provenienza e le ipoteche iscritte a carico del Sig. [REDACTED] indicano quale data di nascita il [REDACTED], associandovi il codice fiscale [REDACTED]; pur riportando correttamente il codice fiscale, sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione viene indicata la data di nascita del [REDACTED], circostanza verosimilmente dovuta ad un semplice refuso che ha originato l'omonimia sui registri immobiliari. La circostanza è stata in ogni caso segnalata all'Ill.mo Sig. Giudice attraverso relazione integrativa del 17/01/2022.

Lo scrivente trasmetteva quindi lettera raccomandata A.R. ai debitori, comuni-

cando la necessità di accedere al compendio immobiliare, fissando nel contempo sopralluogo per il giorno 08/02/2022. In data anteriore il Sig. [REDACTED] contattava telefonicamente il sottoscritto, chiedendo di rinviare l'incontro.

Nel contempo l'Esperto Estimatore svolgeva le seguenti ricerche documentali:

- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tonengo (ora Moransengo-Tonengo), al quale è stata rivolta istanza al fine di ottenere la documentazione inerente gli aspetti urbanistico-edilizi del compendio immobiliare, nonché per ricevere il C.D.U. del terreno caduto nella procedura; in risposta all'istanza, il Comune ha fornito la documentazione richiesta;
- presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Tonengo (ora Moransengo-Tonengo), ove i debitori risiedono, al quale è stata presentata istanza volta al rilascio dell'estratto dell'atto di matrimonio; l'Ufficio rispondeva comunicando che il matrimonio venne celebrato in Comune di Torino, dovendo pertanto a quest'ultimo essere richiesto il documento; il sottoscritto porgeva quindi istanza ed otteneva dal Comune di Torino l'estratto dell'atto di matrimonio dei Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED];
- presso il portale del Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (S.I.P.E.E.), dal quale è emersa la presenza di un Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) valido sino al 22/11/2022; lo stesso attualmente risulta scaduto e pertanto, attraverso la nomina di un Tecnico abilitato, è stata ottenuta una nuova certificazione.

A fronte del lungo periodo trascorso, dei tentativi di contatto telefonico con i debitori e dei numerosi rinvii da parte degli stessi, il sottoscritto stabiliva l'accesso ai beni e, assistito dalla propria impiegata di studio, si recava in Tonengo (ora Moransengo-Tonengo) ove, alla presenza dei debitori, procedeva al rilievo metrico e fotografico dei beni ivi collocati, annotandone le caratteristiche.

Completata la restituzione grafica del rilievo metrico e composta la documentazione fotografica, emergeva la necessità di aggiornare catastalmente il compendio immobiliare ed a tale scopo è stata redatta una pratica presso il competente Catasto Fabbricati, nei termini illustrati al paragrafo 4.1).

Stante la necessità di portare a termine gli accertamenti richiesti dal mandato e dei rinvii richiesti dal debitore, il termine per il deposito dell'elaborato peritale è stato più volte prorogato su autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice.

Sulla base del mandato assegnato lo scrivente ha predisposto la bozza della presente relazione e degli allegati che la corredano, trasmettendola ai Legali della parte procedente e del creditore intervenuto, nonché ai debitori per consentire la formulazione delle osservazioni. Nel termine stabilito al 09/03/2024 non sono pervenute note in merito; in data 11/03/2024 l'Avv. [REDACTED], in qualità

di Legale del creditore intervenuto, ha comunicato di non avere osservazioni in merito alla bozza trasmessa.

E' da sottolineare come il Comune di Tonengo abbia cambiato denominazione in **Comune di Moransengo-Tonengo** a far data del 01/01/2023.

* * *

3) VERIFICA DOCUMENTI PRODOTTI, FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

[Punto 2 del mandato peritale]

3.1) DOCUMENTAZIONE ART. 567, 2° CO. C.P.C.

Dall'esame del fascicolo della procedura e dei documenti che lo compongono, risulta che la parte procedente ha 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 di Asti, nonché le certificazioni relative alle trascrizioni/iscrizioni rilasciati dal Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti.

I Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] risultano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, quindi 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 ai 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 anche un terreno, è stato necessario allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'Art. 18 della Legge n. 47/85; il documento, richiesto ed ottenuto dal Comune di Moransengo-Tonengo (ex Tonengo), viene prodotto in calce alla presente relazione *[v. Allegato 5.2]*.

* *

3.2) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della documentazione prodotta in atti e dalle visure aggiornate svolte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli *[v. Allegato 4.1 e 4.3]*.

a) Reg. gen. 5905, Reg. part. 1053 del 08/07/2000

Iscrizione di ipoteca volontaria di £ 540.000.000 (€ 278.886,73) a seguito di concessione a garanzia di mutuo del 05/07/2000 rep. 6398, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro i Sigg.ri [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]

██████████ e ██████████, nata a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████
██████████; la formalità colpisce la quota di proprietà di 1/2 ciascuno sugli im-
mobili in Tonengo (ora Moransengo-Tonengo) distinti al Catasto Fabbricati al
foglio 3 n. 132 subb. 1-2, oltre ad appezzamento censito al Catasto Terreni al
foglio 3 n. 149.

b) **Reg. gen. 3754, Reg. part. 478 del 18/06/2020**

Iscrizione di ipoteca in rinnovazione di € 278.886,73 derivante da ipoteca vo-
lontaria per concessione a garanzia di mutuo del 05/07/2000 rep. 6398, a fa-
vore della ██████████, con sede in ██████████, c.f. ██████████, contro i
Sigg.ri ██████████, nato a ██████████ il ██████████, c.f. ██████████
██████████ e ██████████, nata a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████
██████████; la formalità colpisce la quota di proprietà di 1/2 ciascuno sugli im-
mobili in Tonengo (ora Moransengo-Tonengo) distinti al Catasto Fabbricati al
foglio 3 n. 132 subb. 1-2, oltre ad appezzamento censito al Catasto Terreni al
foglio 3 n. 149.

c) **Reg. gen. 2056, Reg. part. 1632 del 08/03/2021**

Trascrizione di verbale di pignoramento immobili a seguito di atto esecutivo o
cautelare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Asti il 29/01/2021 rep. 221/2021,
a favore della ██████████, con sede in ██████████, c.f. ██████████, con-
tro i Sigg.ri ██████████, nato a ██████████ il ██████████, c.f. ██████████
██████████ e ██████████, nata a ██████████ il 1 ██████████ c.f. ██████████
██████████; il pignoramento colpisce la quota di proprietà di 1/2 ciascuno in regi-
me di comunione legale sugli immobili in Tonengo (ora Moransengo-Tonengo)
distinti al Catasto Fabbricati al foglio 3 n. 132 subb. 1-2, oltre ad appezza-
mento censito al Catasto Terreni al foglio 3 n. 149.

* *

3.3) **ATTI DI PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti ai Sigg.ri ██████████ e ██████████ in forza dei
seguenti passaggi, dei quali il precedente ha fornito in copia la nota di trascrizio-
ne del trasferimento in favore dei debitori, il tutto aggiornato con le ricerche svolte
dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Servizio di
Pubblicità Immobiliare [v. *Allegato 4.1 e 4.2*].

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

a.1) Atto di pubblicazione testamento a rogito del Notaio ██████████
in data 11/09/1982 rep. 19321/10795, trascritto il 16/09/1982 reg.
gen. 6693, reg. part. 5351, con il quale in data 02/03/1969 il Sig. ██████████
██████████ disponeva dei suoi beni nominando eredi uni-
versali i propri figli Sigg.ri ██████████ e ██████████, riservan-



do l'usufrutto al coniuge Sig.ra [REDACTED]

- a.2) Dichiarazione di successione in morte del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto a [REDACTED] il [REDACTED], registrata ad Asti il 26/11/1982 al n. 14 vol. 4165, trascritta il 24/12/1984 reg. gen. 9537, reg. part. 7549, L'eredità, costituita dalla piena proprietà sul fabbricato rurale ed adiacente terreno ubicati in Tonengo distinti al Catasto Terreni al foglio 3 nn. 132 e 149, oltre altri beni estranei alla procedura, venne devoluta per testamento di cui al punto che precede, in favore dei figli Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di nuda proprietà di 1/2 ciascuno, nonché al coniuge, Sig.ra [REDACTED], per il diritto di usufrutto. Nella nota di trascrizione rinvenuta risulta erroneamente riportato il nome dell'erede, indicato come [REDACTED] anziché [REDACTED].
- a.3) Riunione d'usufrutto in morte della Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], deceduta il [REDACTED] in seguito alla quale il diritto di usufrutto sui beni in Tonengo al foglio 3 nn. 132 e 149 venne a cessare.
- a.4) Atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in data 05/07/2000, rep. 6397, trascritto il 08/07/2000 reg. gen. 5904, reg. part. 4206, con il quale i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] cedevano l'intera proprietà ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], i quali acquisivano la quota di proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale sugli immobili in Tonengo distinti al Catasto Fabbricati al foglio 3 n. 132 subb. 1-2, oltre ad appezzamento censito al Catasto Terreni al foglio 3 n. 149.

- b) Atti ricadenti nel ventennio. L'atto di trasferimento con il quale i debitori hanno acquisito la proprietà di 1/2 ciascuno sul patrimonio oggetto di esecuzione, risulta antecedente al ventennio, non sussistendo altri rogiti notarili successivi.

Dalle ricerche svolte, è emerso come non sia stata trascritta l'accettazione dell'eredità da parte dei dante causa dei debitori, Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED].

In forza degli atti sopra elencati, i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] sono effettivamente proprietari della quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni oggetto di pignoramento collocati in Moransengo-Tonengo (ex Tonengo), senza diritti reali in favore di terzi.

* *

*



4) **DATI CATASTALI E DESCRIZIONE BENI**

[Punto 3 del mandato peritale]

4.1) **DATI CATASTALI**

Dall'analisi dei dati riportati nel pignoramento, la proprietà oggetto di esecuzione, ubicata in **Comune di Tonengo (ora Moransengo-Tonengo)**, è individuata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, come segue [v. Allegato 1.1].

- Catasto Fabbricati, **foglio 3**:

- **n. 132 sub. 1**, Via Cocconato, piano T, categoria C/6, classe U, consistenza m² 39, superficie catastale totale m² 50, rendita € 40,28, identificativo dell'autorimessa al piano terreno;
- **n. 132 sub. 2**, Via Cocconato, piano S1-T-1, categoria A/4, classe 2°, consistenza vani 9, superficie catastale totale m² 203, escluse aree scoperte m² 190, rendita € 283,53, identificativo dell'abitazione al piano terreno e primo, nonché della cantina al piano interrato.

- Catasto Terreni, **foglio 3** particella n. 149 di are 1,70, qualità prato, classe 2°, R.D. € 0,53, R.A. € 0,75.

Intestatari dei beni anzidetti, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, sono i Sigg.ri:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED];
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED].

Il sedime su cui l'edificio sorge e l'intera area scoperta sono individuati sulla mappa del Catasto Terreni al medesimo **foglio 3 del Comune di Tonengo (ora Moransengo-Tonengo)** con la particella **n. 132** "ente urbano" di are 2,20.

Le visure in aggiornamento effettuate dallo scrivente il 23/11/2021 e 14/01/2022 [v. Allegato 1.1] hanno confermato gli identificativi anzidetti.

Come più sopra già accennato, reperite le schede catastali e poste a confronto con quanto rilevato nel corso del sopralluogo, emergevano alcune difformità riguardanti la disposizione degli ambienti e delle tramezzature interne. Per regolarizzare la situazione catastale lo scrivente ha quindi predisposto una pratica di aggiornamento DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni, registrata dal Servizio Catastale di Asti in data 16/02/2024 al prot. AT0011057 [v. Allegato 1.2].

E' da segnalare come il Comune di Tonengo a far data del 01/01/2023 abbia cambiato denominazione anche a livello catastale assumendo il nome di **Comune di Moransengo-Tonengo**.

L'edificio risulta di conseguenza ora censito in **Comune di Moransengo-Tonengo (ex Tonengo)**, Catasto Fabbricati al **foglio 3 Sezione B**, con i dati aggiornati che seguono [v. Allegato 1.3]:

- **n. 132 sub. 3**, Via Cocconato n. 14/C, piano T-1, categoria A/7, classe U, consistenza vani 8,0, superficie catastale totale m² 207, escluse aree scoperte m² 200, rendita € 475,14, identificativo dell'abitazione al piano terreno e primo;
- **n. 132 sub. 4**, Via Cocconato n. 14/C, piano T, categoria C/6, classe U, consistenza m² 35, superficie catastale totale m² 44, rendita € 36,15, identificativo dell'autorimessa al piano terreno;
- **n. 132 sub. 5**, Via Cocconato n. 14/C, piano S1, categoria C/2, classe U, consistenza m² 62, superficie catastale totale m² 84, rendita € 51,23, identificativo dei locali cantina e sgombero al piano interrato.

Nulla è cambiato per quanto riguarda l'area di sedime e pertinenza, nonché per l'adiacente terreno, i quali mantengono i predetti identificativi, fatta salva l'integrazione del nome del Comune.

* *

4.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La proprietà immobiliare in esame è inserita nel centro storico del nucleo di Tonengo [v. Allegato 2.1] e consiste, come già accennato, in un fabbricato abitativo unifamiliare entrostante ad area di sedime e pertinenza, oltre a terreno adiacente.

Nel loro complesso, il fabbricato ed il terreno costituiscono un insediamento a planimetria rettangolare allungata, delimitato lungo la testata nord-est da Via Cocconato (S.P. 18), dalla quale trae accesso indiretto attraverso la proprietà di terzi, mentre lungo la testata sud è costeggiato dalla viabilità secondaria costituita da una strada campestre. I restanti due lati maggiori sono invece entrambi a confine con la proprietà di terzi.

Con riferimento alla particella n. 132, l'edificio che vi sorge è caratterizzato da impronta ad "L" originata da una breve manica a cortina lungo il fronte di Via Cocconato [v. foto nn. 1-2-3] e da un corpo di lunghezza maggiore disposto secondo la direttrice nord-sud [v. foto nn. 6-8-9-10-11-12]. La porzione lungo la via beneficia di duplice affaccio, mentre la manica interna, addossata ad altro edificio in capo a terzi (part. n. 135), prospetta sull'area scoperta, al pari della breve testata sud rivolta verso l'appezzamento di cui al mappale n. 149 [v. foto nn. 13-14-15-16].

L'edificio, il cui impianto appare di vecchia realizzazione, è distribuito su due livelli fuori terra oltre seminterrato e presenta struttura portante in muratura, orizzontamenti prevalentemente in ferro e laterizio e tetto in coppi su orditura in legno.

L'ingresso avviene dalla Via Cocconato attraverso un androne carraio in capo

terzi [v. foto nn. 2-4], seguito da un breve spiazzo che disimpegna i cancelli verso proprietà diverse [v. foto n. 5]. Sul lato est di tale spiazzo, un cancello a due battenti [v. foto nn. 5-6] immette quindi nel cortile di terzi facente parte del mappale 131 [v. foto n. 7], attraversato il quale si raggiunge infine l'immobile oggetto del pignoramento [v. foto nn. 8-9-10-11].

L'edificio, accessibile attraverso l'area scoperta a sua volta adibita a cortile, evidenzia una zona di altezza maggiore facente capo alla manica lungo Via Cocconato ed all'adiacente porzione di quella a maggior lunghezza [v. foto nn. 8-9-10-12]; la copertura della restante porzione di quest'ultima è invece collocata a quota inferiore. Il cortile antistante, unito senza soluzione di continuità a quello di terzi di cui alla particella n. 131, è prevalentemente pianeggiante, in parte rivestito in battuto di cemento ed in parte condotto a verde [v. foto nn. 8-9-10-11]. A causa del carattere collinare della zona, l'estremo sud dell'area scoperta si colloca a quota inferiore, consentendo l'accesso al seminterrato per mezzo di un percorso esterno (in parte sulla proprietà di terzi) che aggira il terrapieno dei cortili sostenuto da muro in cemento armato [v. foto nn. 13-14].

La costruzione, assoggettata nel tempo a sistemazione parziale con rifacimento di alcuni ambienti, è così composta [v. Allegato 2.3 e doc. foto Allegato 3]:

- al piano seminterrato: tre spazi cantina consecutivi [v. foto nn. 16-17-18-19-20] ed un locale di sgombero [v. foto nn. 16-21];
- al piano terreno: soggiorno [v. foto nn. 26-27], disimpegno [v. foto n. 28], cucina [v. foto nn. 31-32], veranda con struttura in alluminio [v. foto nn. 10-11-33-34], bagno [v. foto nn. 29-30], autorimessa [v. foto nn. 22-23-24], nonché scala di collegamento con il livello superiore, caratterizzata da rampe di ridotta larghezza ed assenza di ringhiera [v. foto nn. 25-35-36];
- al piano primo: vano della scala proveniente dal livello inferiore [v. foto nn. 35-36], tre camere [v. foto nn. 37-38-39-41-42-49-50], bagno [v. foto n. 44], due disimpegni [v. foto nn. 37-43-45-46], ripostiglio [v. foto nn. 47-48], locale di sgombero [v. foto nn. 55-56-57] e balconi [v. foto nn. 40-51-52-53-54].
- al piano sottotetto: spazio di sgombero accessibile unicamente dall'esterno per mezzo di scala a pioli.

Le finiture della parte abitativa comprendono: pareti intonacate al civile e tinteggiate, pavimentazioni in monocottura, serramenti in legno o alluminio con vetrocamera, porte interne in legno con anta vetrata o ad inglesina, rivestimento in ceramica nei bagni, ringhiere in ferro. I bagni sono accessoriati con lavabo, water, bidet e con doccia al piano terreno, con vasca quello al piano primo; l'attacco lavatrice è collocato nel ripostiglio al piano primo. I locali accessori presentano finiture al grezzo con evidenza dei laterizi a vista nella cantina al piano seminter-



rato e nello sgombero al piano primo, intonacati al civile nell'autorimessa, nonché piano calpestabile in battuto di cemento.

La dotazione tecnologica comprende impianto di riscaldamento alimentato a gas con radiatori in alluminio o in ghisa, stufa a pellet in cucina, impianto elettrico sottotraccia nei locali abitativi e con canalizzazioni esterne nell'autorimessa e nella cantina, impianto idro-sanitario ed impianto citofonico. Sulla copertura della parte centrale dell'edificio è inoltre installato un impianto fotovoltaico con potenza di 10 kWp.

| | | |
|--|----------------|--------|
| Dati metrici: - cantina e sgombero al p. seminterrato | m ² | 79,00 |
| - superficie lorda abitazione: | m ² | 200,00 |
| p. terreno | m ² | 95,00 |
| p. primo | m ² | 105,00 |
| - veranda | m ² | 6,00 |
| - superficie lorda autorimessa p.T e sgombero p.1 | m ² | 81,00 |
| - superficie lorda balconi | m ² | 22,00 |
| - superficie esterna mapp. nn. 132 (m ² catastali lotto - impronta fabbricato) | m ² | 80,00 |

La restante particella n. 149, in unico corpo con l'area facente capo all'edificio, è raggiungibile per mezzo del percorso che aggira l'estremo sud dei cortili. Consiste in un piccolo appezzamento di terreno della superficie di m² 170 adibito in parte a orto domestico, caratterizzato da pendenza accentuata la quale discende ripidamente verso la sottostante strada campestre.

* * *

5) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ED ESTRATTO DI MATRIMONIO

[Punto 4 del mandato peritale]

Lo scrivente ha trasmesso istanza telematica all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Tonengo (ora Moransengo-Tonengo), ove gli esecutati risiedono, al fine di ottenere l'estratto dell'atto di matrimonio; lo stesso ha risposto come fosse necessario inoltrare la domanda al Comune di Torino, luogo in cui il matrimonio fu celebrato. Lo scrivente ha pertanto richiesto ed ottenuto il documento dalla Direzione Servizi Civici di Torino *[v. Allegato 7]*; da esso risulta che i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data [REDACTED]; non vi sono annotazioni in merito alla scelta del regime patrimoniale, potendo quindi confermare il regime di comunione legale dei beni. Il certificato non riporta annotazioni circa la separazione dei coniugi.

* * *

* *

6) CONFORMITÀ DEL BENE CON I DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

[Punto 5 del mandato peritale]

I dati catastali degli immobili riportati nella visura eseguita dallo scrivente alla data del 14/01/2022 *[v. Allegato 1.1]* corrispondono a quelli contenuti nei certificati prodotti dalla parte procedente, nonché a quelli riportati sul pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione depositata in atti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti *[v. Allegato 4.3]*. Come più sopra descritto, a seguito della variazione catastale del 16/02/2024 per diversa distribuzione degli spazi interni, la consistenza dell'edificio è stata aggiornata *[v. Allegato 1.2 e 1.3]*, costituendo la variazione catastale l'evoluzione del compendio pignorato.

* * *

7) AGGIORNAMENTO CATASTALE

[Punto 6 del mandato peritale]

In data 16/02/2024 lo scrivente ha presentato presso il Catasto Fabbricati una nuova planimetria catastale, aggiornando all'effettivo stato di fatto la rappresentazione dell'intero edificio. Tutte le porzioni immobiliari sono di conseguenza correttamente rappresentate nelle loro condizioni attuali, dovendo unicamente essere sottolineato come a partire dal 01/01/2023 i Comuni di Tonengo e Moransengo siano stati accorpati originando il nuovo **Comune di Moransengo-Tonengo**.

* * *

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

[Punto 7 del mandato peritale]

Il P.R.G.C. vigente nel Comune di Moransengo-Tonengo colloca il fabbricato, l'area di pertinenza ed una piccola porzione della particella n. 149 in "aree di antica formazione B2", disciplinate dall'art. 7.2 delle N.T.A.; la zona di ubicazione, a rischio geomorfologico di classe II è inoltre sottoposta a vincolo idrogeologico (art. 25 delle N.T.A.), nonché a vincolo di addensamento storico commerciale A1 (art. 26 delle N.T.A.). La restante maggior parte della particella n. 149 è invece compresa in "area a verde privato AV2", regolata dall'art. 7.4 delle N.T.A.

Le aree B2 comprendono le zone adiacenti il centro storico formatesi in epoca recente, le quali, per tipologia degli edifici ed impianto urbanistico, sono assimilabili alle aree del centro storico anche sotto il profilo normativo; gli interventi assenti comprendono manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, quest'ultima subordinata a Piano di Recupero e senza aumenti di volumetria, ammettendo il riutilizzo ai fini abitativi, mediante ristrutturazione, di stalle e fienili, nel rispetto della sagoma planimetrica. Sono inoltre ammessi la demolizione e l'ampliamento



nella misura del 20% della superficie residenziale per adeguamenti igienico-funzionali. Gli interventi edilizi nella zona in esame sono infine subordinati alla specifiche norme previste della Relazione geologica tecnica relative alla Classe II, definite come a “*Pericolosità geomorfologica moderata*” [Allegato 5.1].

Le aree a verde privato nelle quali ricade la maggior parte del mappale n. 149 (circa l'85%) sono totalmente inedificabili e risultano intercluse nelle zone già edificate; sono destinate a prato, giardino o orto. E' possibile derogare la disposizione di inedificabilità qualora venga richiesta la realizzazione “una tantum” di bassi fabbricati e tettoie di altezza totale non superiore a 2,50 m e per un massimo di 30 m², anche a confine, necessari al ricovero attrezzi da giardino, dimostrando che il lotto interessato è compreso in un'unica proprietà.

Il tutto come meglio specificato nel relativo Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Moransengo-Tonengo in data 07/12/2023 e prodotto in calce alla presente a formare l'Allegato 5.2.

* * *

9) **CONFORMITÀ EDILIZIA**

[Punto 8 del mandato peritale]

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tonengo (ora Moransengo-Tonengo) sono stati rinvenuti i seguenti atti autorizzativi relativi al fabbricato in esame, raccolti a formare l'Allegato 6.

- Concessione Edilizia n. 4/1981 del 29/02/1981, per “*eliminazione di una esistente tettoia in legno e coppi, e costruzione di prolungamento del terrazzo balconata al posto della medesima*”, rilasciata al Sig. [REDACTED] a seguito di richiesta del 14/02/1981 prot. 05/81 [v. Allegato 6.1].
- Autorizzazione Edilizia n. 28/81 del 28/09/1981, per “*prolungamento tettoia aperta a protezione terrazzo*”, rilasciata al Sig. [REDACTED] a seguito di richiesta del 26/09/1981 prot. 30/81 [v. Allegato 6.2].
- Concessione Edilizia n. 19 del 22/06/1988, per “*realizzazione di un muro di sostegno*”, rilasciata ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] a seguito di richiesta del 14/12/1987 prot. 1771 [v. Allegato 6.3].
- Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.) n. 9/2000, per “*ampliamento bagno e chiusura parziale di finestre in locale di sgombero e realizzazione di ripostiglio adiacente alla camera*”, presentata dai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] il 04/08/2000 [v. Allegato 6.4].
- Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.) n. 1/2002, per “*realizzazione scala esterna, demolizione scala interna e trasformazione aperture*”, presentata dai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] il 14/05/2002 prot. 670 [v. Allegato 6.5].
- Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.) n. 4/2004, per “*ampliamento e rifacimento*”

copertura con sopraelevazione e allineamento colmo”, presentata dai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] il 24/05/2004 prot. 869 [v. Allegato 6.6].

- Denuncia d’Inizio Attività (D.I.A.) n. 1/2011, per “*variante alla DIA 9/2000, DIA 1/2002 e DIA 4/2004*”, presentata dai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] il 22/06/2011 prot. 1188 [v. Allegato 6.7].
- Comunicazione inizio lavori per Attività Edilizia Libera (A.E.L.) n. 3/2012, relativa a “*installazione impianto fotovoltaico intestato a [REDACTED] e [REDACTED]*”, presentata dal Sig. [REDACTED] il 25/05/2012, prot. 1002; in data 20/11/2012 prot. 2054 la Sig.ra [REDACTED] comunicava la voltura a proprio nome della pratica edilizia in quanto titolare dell’istruttoria legata all’impianto presso il gestore elettrico [v. Allegato 6.8].

Il complesso edilizio è di vecchia costruzione, realizzato in epoca sicuramente anteriore all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici (01/09/1967) ed il suo impianto deve ritenersi conforme alla normativa vigente. Presa visione delle tavole di progetto depositate presso gli uffici comunali ed eseguito il confronto con l’attuale stato di fatto, sotto il profilo edilizio occorre tuttavia evidenziare alcune differenze rispetto alla documentazione rinvenuta, per le quali non può essere espresso parere di piena conformità. Tenuto conto di come la D.I.A. n. 01/2011 sia di fatto stata presentata come definizione finale in variante delle pratiche presentate in precedenza dai Sigg.ri [REDACTED], devono essere evidenziati i seguenti aspetti.

- Pur risultando evidente l’impianto originario su tre livelli, gli elaborati progettuali delle pratiche edilizie non rappresentano tutte le porzioni dell’immobile, escludendo la cantina al piano interrato e l’autorimessa al piano terreno, verosimilmente in quanto non interessate da variazioni; l’autorimessa viene rappresentata unicamente nella D.I.A. n. 01/2011, secondo una conformazione coerente con stato di fatto;
- la pianta del piano terreno in variante rappresenta l’effettiva consistenza e disposizione degli ambienti, fatta eccezione per la veranda esterna collocata a ridosso della cucina, la quale non figura sugli elaborati di progetto; essa costituisce pertanto un’opera aggiuntiva non autorizzata;
- il progetto prevedeva un accesso al piano primo attraverso una scala esterna posta lungo la facciata ovest, collegata al piccolo balcone (rimasto incompleto) situato in corrispondenza dell’angolo interno tra le due maniche; la rampa di tale scala non è presente in loco, rimanendo i due livelli collegati dalla sola scala interna caratterizzata da rampe di larghezza ridotta;
- sempre al piano primo, lo spazio centrale previsto come soggiorno è stato suddiviso in due ambienti disimpegnati da un breve corridoio; quello a ridosso



della scala è privo di aperture dirette verso l'esterno, rimanendo utilizzabile esclusivamente come ripostiglio/locale di sgombero;

- all'estremo sud del piano primo era prevista una camera con annesso balcone coperto, internamente collegata al soggiorno di cui si è detto al punto che precede; nelle condizioni rilevate nel corso del sopralluogo, la porzione di cui trattasi si presenta tuttavia da definire, evidenziando strutture al grezzo incomplete o parzialmente demolite, priva di finiture e serramenti, verosimilmente a seguito del mancato completamento dei previsti interventi.

Tra la documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico in risposta all'istanza di accesso agli atti amministrativi presentata dallo scrivente, non figura l'autorizzazione all'agibilità e pertanto lo scrivente la considera come tuttora mancante e da richiedere.

Occorre in primo luogo rilevare come la D.I.A. n. 01/2011 sia stata espressamente predisposta per costituire "*variante alla DIA 9/2000, DIA 1/2002 e DIA 4/2004*" e come le pratiche edilizie alle quali introduceva modifiche, rispettivamente presentate nel 2000, nel 2002 e nel 2004, erano da tempo giunte a scadenza; su tali basi, già in allora la pratica edilizia avrebbe dovuto essere configurata quale sanatoria, non potendo costituire una semplice variante in corso d'opera.

Ferma restando tale premessa, si è visto come all'intervento di trasformazione del fabbricato sia in ogni caso associabile un chiaro iter amministrativo e, posto che le variazioni sopra elencate si configurano di carattere non sostanziale, sono avvenute nel rispetto dell'ingombro del fabbricato ed afferiscono in parte ad opere incomplete o non realizzate, non ponendosi in contrasto con le norme di piano né con la destinazione autorizzata, esse potranno giungere a regolarizzazione attraverso una pratica amministrativa in sanatoria che rappresenti l'effettivo stato dell'immobile.

La regolarizzazione non potrà tuttavia interessare la veranda esterna, la cui realizzazione è avvenuta in assenza di pratiche autorizzative, costituendo avanzo che incrementa la superficie coperta e che non rispetta la distanza dal confine, potendo unicamente essere prevista la sua rimozione.

A valle della sanatoria dovrà infine essere presentata la pratica relativa all'agibilità dell'immobile, previo ottenimento delle certificazioni di conformità relative al comparto impiantistico. Riguardo ad esse si è visto come siano presenti le dotazioni di cui più sopra si è dato atto, delle quali, nell'impossibilità di svolgere un effettivo collaudo, non è tuttavia possibile conoscere eventuali necessità di adeguamento. Considerato che l'edificio è correntemente abitato e che gli impianti, dell'età inferiore a 10 anni, risultano in esercizio, essi vengono assunti come conformi, dovendo eventuali piccoli adeguamenti intendersi assorbiti dai generali pa-



rametri estimativi illustrati al paragrafo 16).

La precisa quantificazione dei costi relativi alla completa regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio, comprendenti oblazioni, diritti ed oneri professionali, potrà avvenire solamente con l'affidamento del relativo incarico e l'impostazione della pratica, sentito l'Ufficio Tecnico comunale. Ritenendo applicabile, in funzione delle difformità, l'oblazione in misura minima e tenuto conto dei costi necessari alla predisposizione della pratica in sanatoria, della pratica per l'agibilità, dei certificati impiantistici e della rimozione della veranda, ai fini estimativi viene assunto un costo complessivo di € 4.000,00.

* * *

10) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI

[Punto 9 del mandato peritale]

Considerato che il pignoramento colpisce per intero un'abitazione unifamiliare indipendente con annessa autorimessa e locali accessori, il tutto entrostante ad area di sedime e pertinenza esclusiva, oltre piccolo terreno adiacente, essa è alienabile in unica soluzione.

* * *

11) PIGNORAMENTO PRO-QUOTA

[Punto 10 del mandato peritale]

La procedura colpisce l'intera proprietà sul compendio immobiliare oggetto di perizia; in assenza di ulteriori comproprietari, non è necessario valutare il frazionamento dell'immobile al fine di scindere la quota esecutata da quelle di altri soggetti.

* * *

12) STATO OCCUPAZIONALE

[Punto 11 del mandato peritale]

Secondo quanto è stato possibile accertare direttamente durante il sopralluogo, il fabbricato, con le relative pertinenze, è utilizzato dai debitori come abitazione principale nella quale conservano la residenza.

* * *

13) EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

[Punto 12 del mandato peritale]

Posto che gli esecutati risultano attualmente coniugati e che non esiste sentenza di separazione, non è necessario svolgere accertamenti in merito all'assegnazione della casa coniugale.

* * *

* *

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]

Essendo il fabbricato indipendente, non esistono spese fisse di gestione o di manutenzione, condominiali né spese straordinarie deliberate. Non risultano inoltre procedimenti giudiziari pendenti.

* * *

16) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

[Punto 15 del mandato peritale]

La proprietà è ubicata nel centro abitato di Moransengo-Tonengo, costituente insediamento di piccole dimensioni situato in zona collinare periferica circa 30 km a nord-ovest di Asti, a ridosso con il territorio della Provincia di Torino.

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

- 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 ed all'accesso ai servizi, dovendo essere considerato che a causa delle piccole dimensioni del centro nel quale ricadono, la proprietà debba fare riferimento agli insediamenti circostanti;
- del limitato affaccio sulla viabilità pubblica e dell'accesso unicamente indiretto mediante androne di uso comune e cortile in capo a terzi;
- 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.;
- dello stato occupazionale analizzato al corrispondente paragrafo;
- del fatto che alcune opere previste dai progetti di trasformazione sono rimaste incomplete, quali la scala esterna e la sistemazione della porzione sud del piano primo;
- delle difformità edilizie analizzate e dei costi associabili alla regolarizzazione,



anche per ciò che attiene la pratica di agibilità, ai quali sono stati associati gli oneri presuntivi indicati al paragrafo 9);

- della dotazione costituita dall'impianto fotovoltaico;
- della collocazione in classe energetica "C".

* *

Tenuto conto di quanto sopra esposto, la stima 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 stima del fabbricato 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 prezzo come a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale la proprietà attualmente si trova. Considerata la stretta correlazione tra abitazione e locale autorimessa, si considera quest'ultima alla stregua di dotazione pertinenziale, ragguagliandola pertanto alla superficie principale applicando il coefficiente correttivo di 0,50. L'incidenza del terreno di cui alla particella n. 149 viene invece imputata a corpo.

Sulla base della documentazione raccolta e dei rilievi eseguiti, all'edificio sono associabili i seguenti dati metrici ai fini estimativi, escludendo dai conteggi la veranda per la quale non vi sono possibilità di regolarizzazione:

| <i>piano</i> | <i>porzione</i> | <i>tipologia</i> | <i>sup. fisica (m²)</i> | <i>coeff. di ragguaglio</i> | <i>sup. ragguagliata (m²)</i> |
|---------------------------------|----------------------------|---------------------|------------------------------------|-----------------------------|--|
| S | cantina e loc. di sgombero | accessori indiretti | 79,00 | 0,25 | 19,75 |
| T-1 | abitazione | locali principali | 200,00 | 1,00 | 200,00 |
| T | autorimessa | accessori diretti | 45,50 | 0,50 | 22,75 |
| 1 | loc. di sgombero | accessori diretti | 35,50 | 0,50 | 17,75 |
| 1 | balconi-terrazzo | balconi/terrazzi | 22,00 | 0,25 | 5,50 |
| T | cortile-giardino | aree esterne | 80,00 | 0,10 | 8,00 |
| totale m ² | | | | | 273,75 |
| arrotondabile in m ² | | | | | 274,00 |

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 450,00 €/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 importanti regolarizzazioni, occorre apportare un deprezzamento volto ad aumentarne l'appetibilità, deprezzamento che appare congruo applicare in ragione del 30% (trenta per cento).

In forza delle considerazioni sopra esposte, si valuta:
piena proprietà su fabbricato abitativo

| | | | |
|--|---|---|------------------|
| • valore commerciale | m ² 274,00 x 450,00 €/m ² = | € | 123.300,00 |
| • costi regolarizzazione e pratica agibilità | | € | - 4.000,00 |
| • terreno fg. 3 n. 149, a corpo | | € | 500,00 |
| | sommano | € | 119.800,00 |
| • deprezzamento 30% | € 119.800,00 x - 0,30 = | € | - 35.940,00 |
| • valore a procedura esecutiva | € 119.800,00 - 35.940,00 = | € | 83.860,00 |
| arrotondabile in | | € | 84.000,00 |

(dicansi euro ottantaquattromila/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 ai debitori in qualità di persone fisiche. 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) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E.

[Punto 17 del mandato peritale]

La porzione immobiliare a destinazione abitativa censita con la particella n. 132 sub. 3 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 risulta scaduto 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], Corso [REDACTED] n. [REDACTED], il quale ha redatto il previsto Attestato. Il documento, dal quale risulta che l'unità abitativa ricade in "classe C" di prestazione energetica, viene prodotto in calce alla presente a formare l'*Allegato 8*.

Le restanti unità n. 132 subb. 4 e 5 rientrano nella categoria indicata dalla lettera d) del punto 17 del mandato, costituendo locali ad uso autorimessa e cantina per le quali non è prevista la redazione dell'A.P.E.

* * *

19) ADEMPIMENTI PROCEDURALI

Sulla base di quanto indicato dal mandato, lo scrivente ha inviato bozza della presente relazione peritale attraverso posta elettronica certificata al Legale della parte procedente [REDACTED], Avv. [REDACTED], al Referente del creditore intervenuto [REDACTED], all'Avv. [REDACTED], creditore intervenuto, nonché ai debitori attraverso posta elettronica ordinaria.

Nel termine previsto non pervenute osservazioni; in data 11/03/2024 l'Avv. [REDACTED] in qualità di Legale del creditore intervenuto, ha comunicato di non avere osservazioni in merito alla bozza.

* * *

20) QUADRO RIEPILOGATIVO - PIANO DI VENDITA

Lotto Unico. In **Comune di Moransengo-Tonengo**, intera proprietà su fabbricato abitativo con annessa area di pertinenza ed adiacente terreno, sito in Tonengo, **Via Cocconato n. 14/C** censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, con i dati che seguono.

- Catasto Fabbricati, al **foglio 3, sezione B** con le particelle:
 - **n. 132 sub. 3**, Via Cocconato n. 14/C, piano T-1, categoria A/7, classe U, consistenza vani 8,0, superficie catastale totale m² 207, escluse aree scoperte m² 200, rendita € 475,14;
 - **n. 132 sub. 4**, Via Cocconato n. 14/C, piano T, categoria C/6, classe U, consistenza m² 35, superficie catastale totale m² 44, rendita € 36,15;
 - **n. 132 sub. 5**, Via Cocconato n. 14/C, piano S1, categoria C/2, classe U, consistenza m² 62, superficie catastale totale m² 84, rendita € 51,23.
- Catasto Terreni, **foglio 3** particelle:
 - **n. 132** "ente urbano" di are 2,20, costituente il sedime su cui l'edificio sorge e l'intera area scoperta;
 - **n. 149** di are 1,70, qualità prato, classe 2°, R.D. € 0,53, R.A. € 0,75, co-



stituente il fondo latitante.

La proprietà immobiliare è inserita nel centro storico del nucleo di Moran-sengo-Tonengo e consiste in un fabbricato abitativo unifamiliare entrostante ad area di sedime e pertinenza, oltre a terreno adiacente. Costituiscono un insedia-mento a planimetria rettangolare allungata, delimitato lungo la testata nord-est da Via Cocconato (S.P. 18), dalla quale trae accesso indiretto attraverso la pro-prietà di terzi, mentre lungo la testata sud è costeggiato dalla viabilità secondaria costituita da una strada campestre. I restanti due lati maggiori sono invece en-trambi a confine con la proprietà di terzi.

Con riferimento alla particella n. 132, l'edificio che vi sorge è caratterizzato da impronta ad "L" originata da una breve manica a cortina lungo il fronte di Via Cocconato e da un corpo di lunghezza maggiore disposto secondo la direttrice nord-sud. La porzione lungo la via beneficia di duplice affaccio, mentre la manica interna, addossata ad altro edificio in capo a terzi (part. n. 135), prospetta sull'area scoperta, al pari della breve testata sud rivolta verso l'appezzamento di cui al mappale n. 149.

L'ingresso avviene dalla Via Cocconato attraverso un androne carraio in capo terzi, seguito da un breve spiazzo che disimpegna i cancelli verso proprietà diver-se. Sul lato est di tale spiazzo, un cancello a due battenti immette quindi nel cor-tile di terzi facente parte del mappale n. 131, attraversato il quale si raggiunge infine l'immobile oggetto del pignoramento.

L'edificio, accessibile attraverso l'area scoperta a sua volta adibita a cortile, evidenzia una zona di altezza maggiore facente capo alla manica lungo Via Coc-conato ed all'adiacente porzione di quella a maggior lunghezza; la copertura della restante porzione di quest'ultima è invece collocata a quota inferiore. Il cortile antistante, unito senza soluzione di continuità a quello di terzi di cui alla particel-la n. 131, è prevalentemente pianeggiante, in parte rivestito in battuto di cemen-to ed in parte condotto a verde. A causa del carattere collinare della zona, l'estre-mo sud dell'area scoperta si colloca a quota inferiore, consentendo l'accesso al seminterrato per mezzo di un percorso esterno (in parte sulla proprietà di terzi) che aggira il terrapieno dei cortili sostenuto da muro in cemento armato.

L'edificio, il cui impianto appare di vecchia realizzazione, è distribuito su due li-velli fuori terra oltre seminterrato, assoggettato nel tempo a sistemazione parzia-le con rifacimento di alcuni ambienti, comprende:

- *al piano seminterrato*: tre spazi cantina consecutivi ed un locale di sgombero;
- *al piano terreno*: soggiorno, disimpegno, cucina, veranda con struttura in allu-minio, bagno, autorimessa, nonché scala di collegamento con il livello superio-re, caratterizzata da rampe di ridotta larghezza ed assenza di ringhiera;



- al piano primo: vano della scala proveniente dal livello inferiore, tre camere, bagno, due disimpegni, ripostiglio, locale di sgombero e balconi.
- al piano sottotetto: spazio di sgombero accessibile unicamente dall'esterno per mezzo di scala a pioli.

Le finiture della parte abitativa risultano di fattura comune, al pari della dotazione tecnologica, la quale risulta corredata inoltre da un impianto fotovoltaico con potenza di 10 kWp installato sulla copertura.

La proprietà è utilizzata dai debitori e può ritenersi libera; per la presenza di difformità edilizie tra lo stato di fatto e la situazione derivante dalle pratiche edilizie rinvenute, l'immobile dovrà essere regolarizzato sotto il profilo urbanistico-edilizio a cura e spese dell'aggiudicatario; risulta inoltre assente la certificazione all'agibilità, anch'essa da ottenere a cura e spese dell'aggiudicatario, tenendo conto della necessità di ottenere le certificazioni di conformità degli impianti.

Il lotto è posto alle coerenze, da nord in senso orario: Via Cocconato, particelle di terzi al foglio 3 sezione B nn. 135, 150, strada campestre, particelle di terzi al foglio 3 sezione B nn. 148, 131.

Valore del Lotto € **84.000,00**
(dicansi euro ottantaquattromila/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.

* * *

21) 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 Moransengo-Tonengo (ex Comune di Tonengo), Via Cocconato n. 14/C, alla presenza dei debitori, eseguendo i rilievi metrici e fotografici;
 - ha analizzato la documentazione in atti, verificandone la completezza, reperendo ed elencando formalità pregiudizievoli e provenienze; da essa emergeva un'incongruenza circa i dati anagrafici di uno dei debitori, segnalando l'errore riscontrato;
 - ha elencato i dati catastali riportati sul pignoramento e quelli attuali, descrivendo dettagliatamente gli immobili oggetto di esecuzione;
 - sulla base delle informazioni assunte, i debitori sono coniugati in regime di comunione legale dei beni;



- dal confronto dei dati catastali riportati sulle visure aggiornate con quelli contenuti nell'atto di pignoramento non sono emerse incongruenze; il sopralluogo ha evidenziato una conformazione diversa dell'edificio, per la quale è stato necessario eseguire l'aggiornamento catastale relativamente alla distribuzione degli spazi interni;
 - 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;
 - dal sopralluogo è emerso che la proprietà è utilizzata come abitazione principale dai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED];
 - posto che i debitori sono tuttora coniugati, 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 un valore a procedura esecutiva di **€ 84.000,00**;
 - 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 ai Legali del creditore procedente, dei creditori intervenuti, nonché agli esecutati; 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, all'estratto del P.R.G.C. riportante la normativa vigente, nonché copia degli atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Tonengo (ora Moranengo-Tonengo), oltre copia del C.D.U. per quanto riguarda l'appezzamento che costituisce parte dell'area scoperta.



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 richiedergli.

Narzole, lì 12/03/2024

L'Esperto Estimatore

Geom. 

(firmato digitalmente)

