



TRIBUNALE DI ASTI



ESECUZIONE IMMOBILIARE N.°208/2022

PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE:

XXXXXXXXXX

CONTRO

DEBITORI:

XXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA PRIVACY

(SENZA ALLEGATI)

G.E.: dott. XXXXXXXXXXXX

C.T.U.: dott. ing. Christian BALDINI



Il sottoscritto dott. ing. Christian BALDINI, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. XXXXXXXXXX, in data 16/12/2023 era nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe indicata; comparso innanzi al Cancelliere per il giuramento di rito in data 30/01/2024, riceveva l'incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti:

- 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, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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 (calpestable) 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 degli artt. 46, comma 5°, del DPR 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 comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche

alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

- 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) 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 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 processo esecutivo, nonché gli eventuali spese condominiali insolute;

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

17) **Accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c, del 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 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 storico 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 quello 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).

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.

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del 17/09/2024 (17/11/2024) 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 della DL n.90/2014 e secondo quanto disposto dal DM n.44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato peritale redatta 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. a.47 del 25/02/08;
- f) allegghi 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) alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- h) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- i) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





QUESITO 1.

Avvisare il debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Lo scrivente C.T.U. ha avvertito la proprietaria esecutata tramite l'invio della seguente raccomandata:

- raccomandata 1 con prova di consegna, (n. 05266174462-1 del 15/05/2024), avvisa la Sig.ra XXXXXXXXXX, con la quale ha fissato nel giorno 31.05.2024 alle ore 09.30, la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati.

La Sig. XXXXXXXXXX ha contattato telefonicamente lo scrivente CTU chiedendo di spostare il giorno del sopralluogo al 03.06.2024.

Sulla base di quanto sopra il giorno 03.06.2024 lo scrivente CTU ha proceduto ad accedere all'Immobile con l'assistente dall'Ingegnere XXXXXXXXXX (cfr. Allegato A).

QUESITO 2.

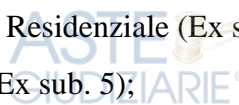
Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

Verifica della completezza della documentazione e predisposizione dell'elenco ventennale delle trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati: unità immobiliari individuate al N.C.E.U. del Comune di Tonengo (AT) Cascina Moglia, 1 individuati al Catasto Fabbricati come segue:

- Fg. 5 Mappale 321 subalterno 2 – Fabbricato Autorimessa;
- Fg. 5 Mappale 321 subalterno 3 – Fabbricato Tettoia a nudo tetto;
- Fg. 5 Mappale 321 subalterno 5 - Residenziale;

Si evidenzia che ai sensi delle vigenti disposizioni, Nota Dirigenziale Prot. 223113/2020 Agenzia delle Entrate, vista la necessità di procedere all'Aggiornamento Catastale in considerazione delle divergenze rilevate sugli immobili, gli stessi hanno ottenuto i seguenti subalterni:

- Fg. 5 Mappale 321 subalterno 2 – Fabbricato Autorimessa (INVARIATO);
- Fg. 5 Mappale 321 subalterno 3 – Fabbricato Tettoia a nudo tetto (INVARIATO);
- Fg. 5 Mappale 321 subalterno 7 – Fabbricato Residenziale (Ex sub. 5);
- Fg. 5 Mappale 321 subalterno 8 – Deposito (Ex sub. 5);
- Fg. 5 Mappale 321 subalterno 9 – Portico nudo tetto (Ex sub. 5);
- Fg. 5 Mappale 321 subalterno 10 –Magazzino (Ex sub. 5);
- Fg. 5 Mappale 321 subalterno 11 –Portico nudo tetto/ Pollaio (Ex sub. 5);



- Fg. 5 Mappale 321 subalterno 12 – Deposito / Accesso con scala a pioli (Ex sub. 5);

Di seguito è riportata la documentazione depositata.

Esecuzione immobiliare R.G. n. 195/2021

- promossa da XXXXXXXXXX nei confronti della Sig.ra XXXXXXXXXX atto di pignoramento immobiliare (depositato in data 16/02/2022 presso il Tribunale di Asti) con la relativa nota di trascrizione del 26/12/2022 registro particolare n. 9504
- ***Relazione notarile ex art. 567 c.p.c.:***
- Certificazione notarile sostitutiva della documentazione storica ipotecaria e catastale ex articolo 567 del codice di procedura civile a firma del Notaio Dott. XXXXXXXXXX
riportante:

- Dichiarazione che il bene oggetto della presente procedura è di esclusiva, piena ed assoluta proprietà della Signora XXXXXXXXXX per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà ciascuno, e che è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:
 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario Repertorio 42795/11856 iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di ASTI in data 26/06/2013;
 - Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Asti il 29/12/2022 Repertorio generale 12305 trascritto presso l’Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Asti;
- Quadro sinottico della provenienza del ventennio;
- Visura Storica.

Documenti acquisiti o prodotti dallo Scrivente C.T.U. ed allegati alla presente relazione di perizia:

Verbale di accesso in data 03/06/2024 (ALLEGATO A).

Documentazione ipocatastale (ALLEGATO B):

- planimetria catastale delle unità immobiliare:
 - F. 5 n. 321 sub. 2, sita nel Comune di Tonengo (AT), rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti in data 02/06/2024;
 - F. 5 n. 321 sub. 3, sita nel Comune di Tonengo (AT), rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti in data 02/06/2024;
 - F. 5 n. 321 sub. 5, sita nel Comune di Tonengo (AT), rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti in data 02/06/2024;

- ispezione ipotecaria presso Agenzia Entrate di Asti effettuata in data 22/07/2024;

Servizio fotografico (ALLEGATO C).

Lo Scrivente C.T.U. precisa che la documentazione prodotta ed allegata all'Esecuzione Immobiliare è completa.

Si riportano di seguito le Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli dell'ultimo ventennio di cui si riportano estratti dell'ispezione effettuata in data 22.07.2024:

4. ISCRIZIONE del 26/06/2013 - Registro Particolare 656 Registro Generale 5297
Pubblico ufficiale Repertorio 42795/11856 del 11/06/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 29/12/2022 - Registro Particolare 9504 Registro Generale 12305
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 4121 del 02/12/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Per il dettaglio delle trascrizioni si rimanda all'allegato B_Documentazione Ipotecaria

QUESITO 3.

Descrizione catastale attuale.

Si evidenzia che ai sensi delle vigenti disposizioni, Nota Dirigenziale Prot. 223113/2020 Agenzia delle Entrate, vista la necessità di procedere all'Aggiornamento Catastale in considerazione delle divergenze rilevate sugli immobili, gli stessi hanno ottenuto i seguenti subalterni:

N.C.E.U.

MORISENGO-TONENGO (Codice: M434B) – catasto fabbricati

IMMOBILE 1:

- **Fg. 5 Mappale 321 subalterno 2 – Fabbricato Autorimessa (INVARIATO);**
MORISENGO-TONENGO (Codice: M434B) – catasto fabbricati:
F. 5 n. particella 321 sub. 2 – CASCINA MOGLIA n. 1 Piano T
Cat. C/6 cl. U, consistenza 38 mq.
superficie catastale 41 mq. Rendita = € 39,25

IMMOBILE 2:

- **Fg. 5 Mappale 321 subalterno 3 – Fabbricato Tettoia a nudo tetto (INVARIATO);**

MORISENGO-TONENGO (Codice: M434B) – catasto fabbricati:

F. 5 n. particella 321 sub. 3 – CASCINA MOGLIA n. 1 Piano T

Cat. C/7 cl. U, consistenza 43 mq.

superficie catastale 45 mq. Rendita = € 13,32

IMMOBILE 3:

- **Fg. 5 Mappale 321 subalterno 7 – Fabbricato Residenziale (Ex sub. 5)**

MORISENGO-TONENGO (Codice: M434B) – catasto fabbricati:

F. 5 n. particella 321 sub. 7 – CASCINA MOGLIA n. 1 Piano T-1 –

Cat. A/4 cl. 1, consistenza 5 vani,

superficie catastale 171 mq. escluse aree scoperte 164 mq. Rendita = € 134,28

IMMOBILE 4:

- **Fg. 5 Mappale 321 subalterno 8 – Deposito (Ex sub. 5)**

MORISENGO-TONENGO (Codice: M434B) – catasto fabbricati:

F. 5 n. particella 321 sub. 8 – CASCINA MOGLIA n. 1 Piano T

Cat. C/2 cl. U, consistenza 35 mq.

superficie catastale 40 mq. Rendita = € 28,92

IMMOBILE 5:

- **Fg. 5 Mappale 321 subalterno 9 – Portico nudo tetto (Ex sub. 5)**

MORISENGO-TONENGO (Codice: M434B) – catasto fabbricati:

F. 5 n. particella 321 sub. 9 – CASCINA MOGLIA n. 1 Piano T

Cat. C/7 cl. U, consistenza 34 mq.

superficie catastale 37 mq. Rendita = € 10,54

IMMOBILE 6:

- **Fg. 5 Mappale 321 subalterno 10 –Magazzino (Ex sub. 5)**

MORISENGO-TONENGO (Codice: M434B) – catasto fabbricati:

F. 5 n. particella 321 sub. 10 – CASCINA MOGLIA n. 1 Piano T

Cat. C/2 cl. U, consistenza 38 mq.

superficie catastale 49 mq. Rendita = € 31,40

IMMOBILE 7:

- **Fg. 5 Mappale 321 subalterno 11 –Portico nudo tetto/ Pollaio (Ex sub. 5)**

MORISENGO-TONENGO (Codice: M434B) – catasto fabbricati:

F. 5 n. particella 321 sub. 11 – CASCINA MOGLIA n. 1 Piano T

Cat. C/7 cl. U, consistenza 22 mq.

superficie catastale 23 mq. Rendita = € 6,82

IMMOBILE 8:

- **Fg. 5 Mappale 321 subalterno 12 – Deposito / Accesso con scala a pioli (Ex sub. 5);**

MORISENGO-TONENGO (Codice: M434B) – catasto fabbricati:

F. 5 n. particella 321 sub. 12 – CASCINA MOGLIA n. 1 Piano 1

Cat. C/2 cl. U, consistenza 39 mq.

superficie catastale 43 mq. Rendita = € 32,23

INTESTAZIONE:

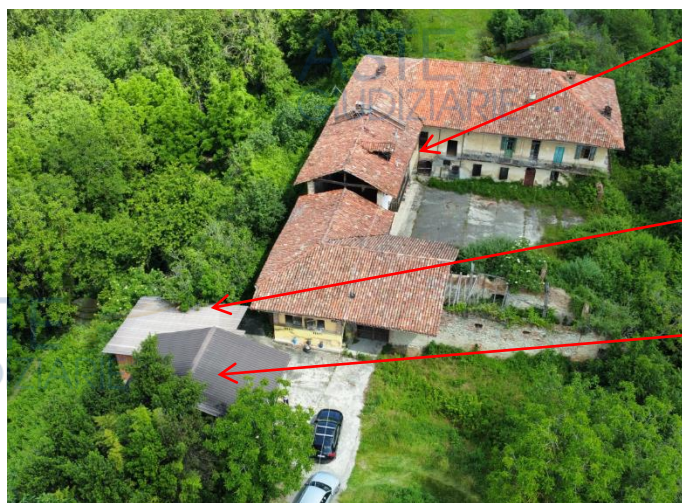
1. XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Descrizione degli immobili pignorati

Ubicazione e descrizione degli immobili pignorati

Gli immobili pignorati fanno parte di un aggregato rurale sito nel Comune di Tonengo al di fuori del nucleo urbano.

Si riporta sintetica immagine al fine di meglio illustrare la localizzazione delle particelle:



Ex - F. 5 n. 321 sub. 5
(nuovi subalterni 7-8-9-10-11-12);
(porzione del complesso principale)

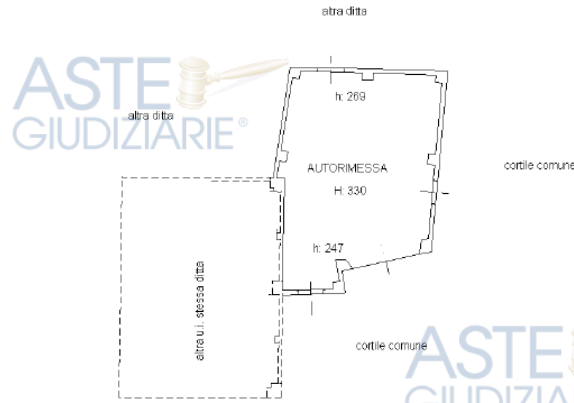
F. 5 n. 321 sub. 2

F. 5 n. 321 sub. 3

I fabbricati pignorati, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Tonengo,

○ **F. 5 n. 321 sub. 2;**

Trattasi di autorimessa posta sul fronte dell'immobile principale subito all'esterno della corte principale;

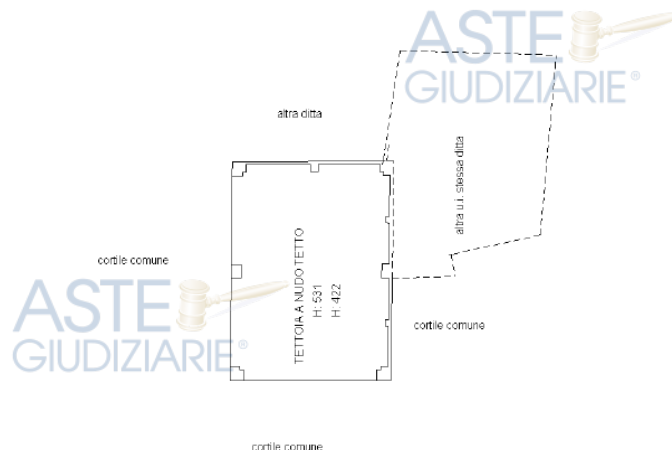


Strutture portanti in muratura, tetto con struttura portante in legno e lamiera grecata di copertura in normali condizioni, considerato l'uso e l'età. Pareti lasciate grezze, pavimentazione in battuto di cls. Assenza di impianti.

- Superficie calpestabile circa mq. 37,60
- Superficie commerciale circa mq. 41,53

○ **F. 5 n. 321 sub. 3;**

Trattasi di tettoia nudo tetto posta sul fronte dell'immobile principale subito all'esterno della corte principale;



Strutture portanti in muratura, tetto con struttura portante in legno e lamiera grecata di copertura in normali condizioni, considerato l'uso e l'età. Pareti lasciate grezze, pavimentazione in battuto di cls. Assenza di impianti.

- Superficie calpestabile circa mq. 42,86
- Superficie commerciale circa mq. 45,62

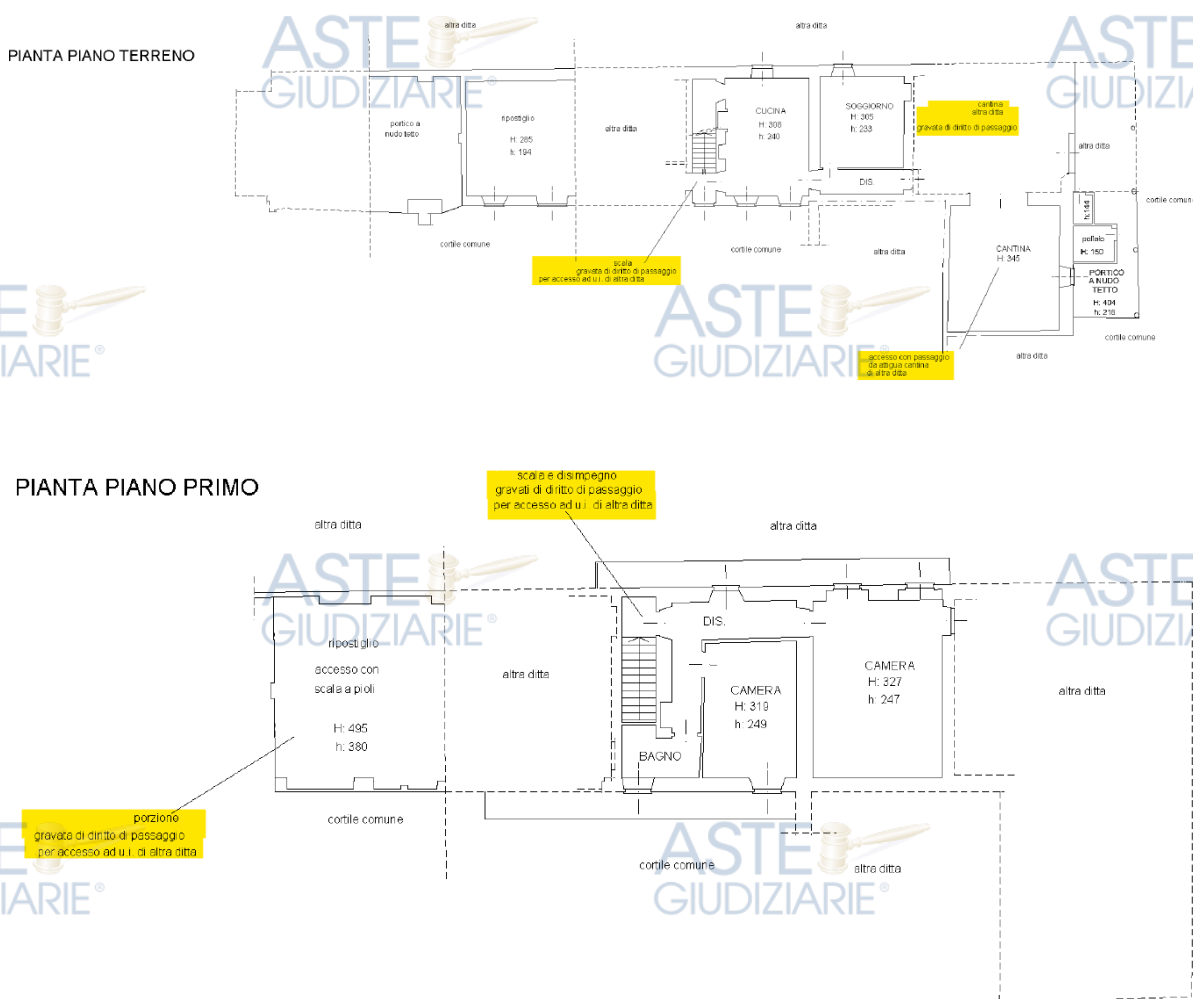
○ **Ex - F. 5 n. 321 sub. 5 (nuovi subalterni 7-8-9-10-11-12);**

Trattasi di porzione di cascina.

Si evidenzia in particolare:

- come il subalterno oggetto della presente perizia costituisca una porzione minoritaria dell'intero complesso;
- come l'utilizzo di alcuni locali possa avvenire solo mediante l'accesso a locali non di proprietà:
 - L'accesso al ripostiglio posto alla sinistra della scala di accesso può avvenire esclusivamente accedendo a locale di altra proprietà.
 - L'accesso alla cantina può avvenire esclusivamente passando attraverso cantina di altra proprietà gravata da servitù di passaggio.
- L'immobile si sviluppa su due piani (piano terra e piano primo) **collegati da scala interna gravata da diritto di passaggio per accesso ad u.i. di altra ditta.**

Si riporta estratto planimetria catastale **con evidenziate le servitù:**



L'immobile risulta essere in stato di "abbondono" ed in pessime condizioni di manutenzione.

Il tetto presenta nelle viste dall'alto irregolarità tali da far ritenere necessario un importante intervento di manutenzione straordinaria.

Le strutture dei solai evidenziano la presenza di crepe significative che in alcuni casi si estendono sino alla muratura tali da far supporre la necessità di consolidamenti strutturali e fondazionali.

Gli infissi e gli scuri, in alcuni casi divelti, non risultano più idonei allo scopo.

Risultano anche rimossi porzioni di sanitari.

In generale l'immobile necessita nel suo insieme di un importante intervento di ristrutturazione.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

- facciate intonacate;
- strutture portanti in muratura;
- muri divisorii interni in muratura;
- serramenti in legno vetro singolo;
- portoncino di ingresso in legno;
- **l'immobile è privo di impianto di riscaldamento;**
- **impianto elettrico da completare;**
- caldaia per acqua calda sanitaria;
- impianto idrico sanitario;

ATTENZIONE: DURANTE IL SOPRALLUOGO, STANTE LO STATO DI ABBANDONO NON SI SONO POTUTI VERIFICARE GLI IMPIANTI. SI RITIENE CHE PER LA LORO MESSA IN FUNZIONE SIA NECESSARIO UN IMPORTANTE INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

DURANTE IL SOPRALLUOGO SI RILEVA LA PRESENZA DI INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE INIZIATO MA NON TERMINATO.

Le caratteristiche di finitura interne sono le seguenti:

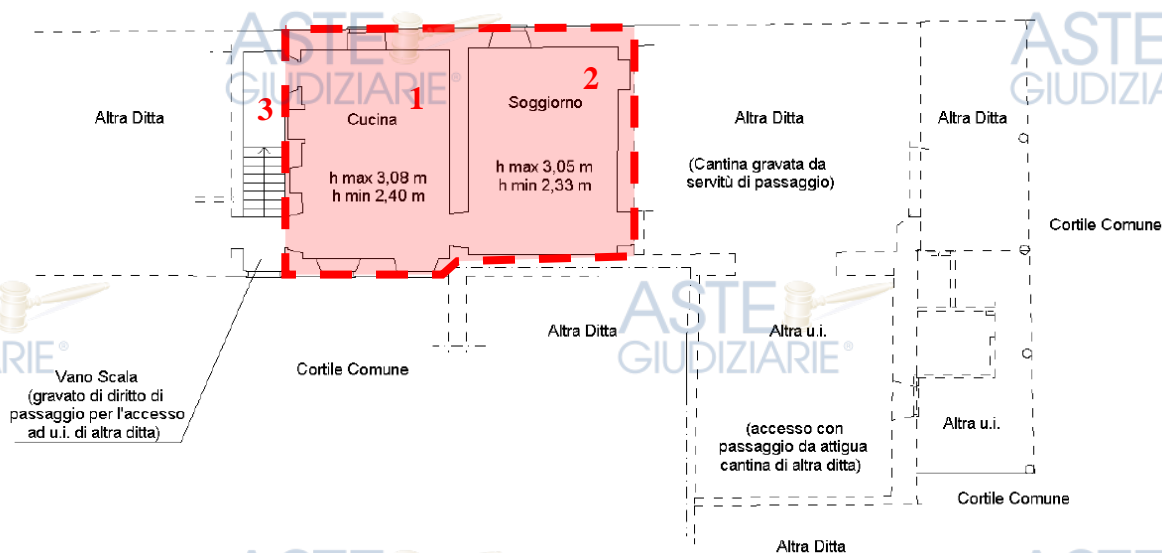
- pareti intonacati in pessimo stato di conservazione e manutenzione con evidenza di crepe e fessure;
- soffitti intonacati a civile e tinteggiati in pessimo stato di conservazione con evidenza di crepe e fessure;
- pavimenti in graniglia;
- infissi interni ed esterni in pessimo stato di conservazione;
- nei bagni alcuni sanitari risultano stati rimossi;

La distribuzione interna dei locali è la seguente:

Porzione Ex - F. 5 n. 321 sub. 5 (nuovo subalterno 7);

PIANO TERRA

Altra Ditta

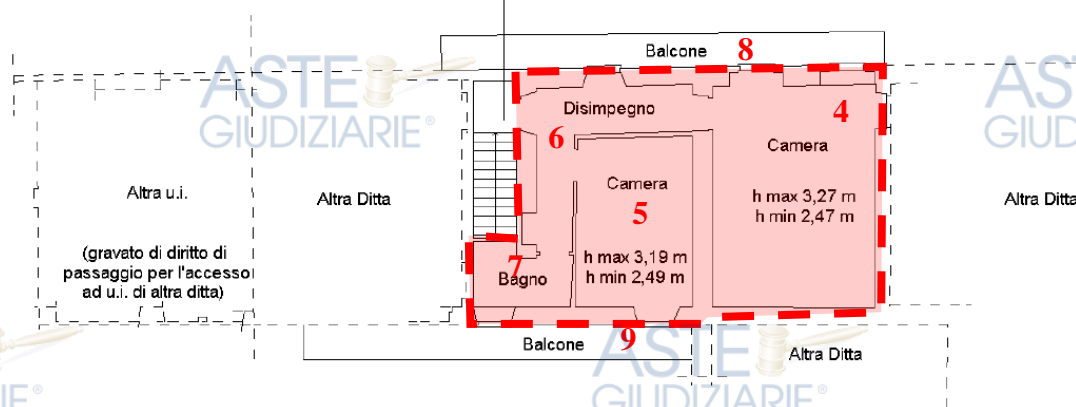


- Locale 1 – Cucina (superficie calpestabile circa mq 28,15);
- Locale 2 – Soggiorno (superficie calpestabile circa mq 28,81);
- Locale 3 – Vano scale (superficie calpestabile circa mq 6,15) (gravato da diritto di passaggio per l'accesso ad u.i. di altra ditta);

Superficie commerciale locali 1-2-3 mq. 73,79

PIANO PRIMO

Vano Scala
(gravato di diritto di
passaggio per l'accesso
ad u.i. di altra ditta)

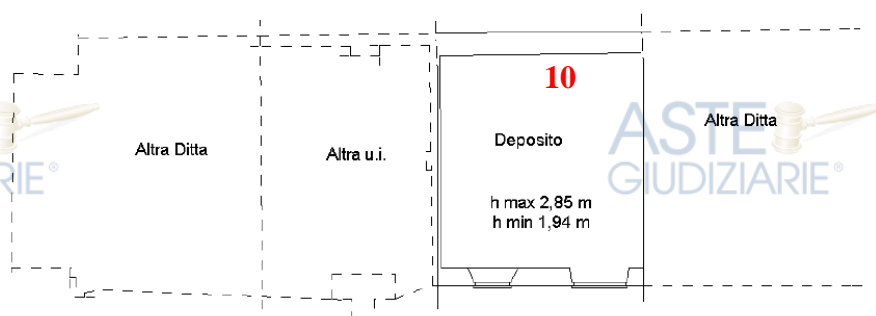


- Locale 4 – Camera (superficie calpestabile circa mq 29,15);
- Locale 5 – Camera (superficie calpestabile circa mq 15,89);
- Locale 6 – Disimpegno (superficie calpestabile circa mq 11,25);

- o Locale 7 – Bagno (superficie calpestabile circa mq 4,41);
- o Superficie commerciale locali 4-5-6-7 mq. 76,65
- o Locale 8 – Balcone (superficie calpestabile circa mq 11,92);
- o Locale 9 – Balcone (superficie calpestabile circa mq 10,49);

Porzione Ex - F. 5 n. 321 sub. 5 (**nuovo subalterno 8**);

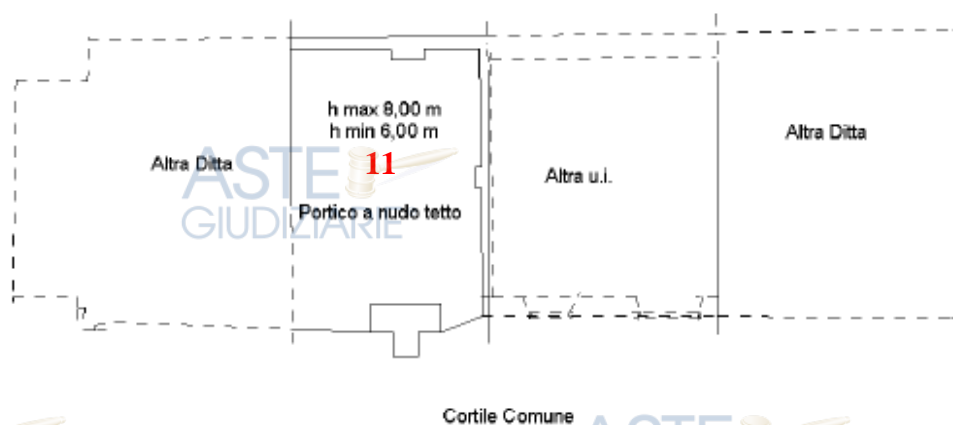
PIANO TERRA



- o Locale 10 – Deposito (superficie calpestabile circa mq. 35), si segnala che per accedere al presente locale bisogna passare da u.i. di altra proprietà o da esterno ed esso non è delimitato dall'altra proprietà da strutture fisiche;
- Superficie commerciale locale 10 mq. 42

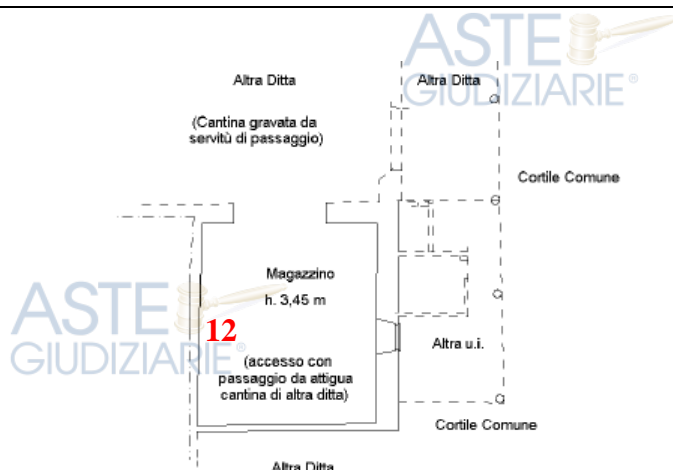
Porzione Ex - F. 5 n. 321 sub. 5 (**nuovo subalterno 9**);

PIANO TERRA



- o Locale 11 – Portico a nudo tetto (superficie calpestabile circa mq. 33);
- Superficie commerciale locale 11 mq. 37,71

Porzione Ex - F. 5 n. 321 sub. 5 (**nuovo subalterno 10**);



- o Locale 12 – Magazzino (superficie calpestabile circa mq. 40.44) si segnala che per accedere al presente locale bisogna passare da u.i. di altra gravata da servitù di passaggio;

Superficie commerciale locale 12 mq. 49,29

Porzione Ex - F. 5 n. 321 sub. 5 (**nuovo subalterno 11**);



- o Locale 13 – Portico a nudo tetto con pollaio (superficie calpestabile circa mq. 21.44)
Superficie commerciale locale 13 mq. 22,63

Porzione Ex - F. 5 n. 321 sub. 5 (**nuovo subalterno 12**);



- o Locale 14 – Deposito (superficie calpestabile circa mq. 39.57) – **Locale gravato da servitù di passaggio**

Superficie commerciale locale 14 mq. 43,24



Si riporta di seguito tabella riportante il calcolo della superficie commerciale omogenizzata determinata sulla base delle “istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare - agenzia del territorio”.

Foglio	Mappale	Subalterno	Descrizione	Superficie calpestabile	Superficie commerciale	Destinazione	Percentuale omogenizzazione	Superficie Commerciale Omogenizzata
5	321	2	Autorimessa	37.6	41.53	Pertinenze esclusive di servizio - non comunicanti	25%	10
5	321	3	Tettoia	42.86	45.62	Portici/Tettoie	15%	7
5	321	7 (ex sub. 5)	Unità principale - abitazione	314.96	373.87			
			Locale 1 - cucina	28.15	73.79	Vano principale	100%	74
			Locale 2 - soggiorno	28.1		Vano principale		
			Locale 3 - vano scale	6.15	6.15	gravata da servitù di passaggio	0%	0
			Locale 4 - camera	29.15	76.65	Vano principale	100%	77
			Locale 5 - camera	15.89		Vano principale		
			Locale 6 - disimpegno	11.25		Vano a servizio diretto di quelli principali		
			Locale 7 - Bagno	4.41		Vano a servizio diretto di quelli principali		
			Locale 8 - Balcone	11.92	11.92	Pertinenze esclusive di ornamento	30%	4
			Locale 9 - Balcone	10.49	10.49	Pertinenze esclusive di ornamento	30%	3
5	321	8 (ex sub. 5)	Locale 10 - Deposito	35	42	Pertinenze esclusive di servizio non comunicanti	25%	11
5	321	9 (ex sub. 5)	Locale 11 - Portico a nudo tetto	33	37.71	Portici/Tettoie	15%	6
5	321	10 (ex sub. 5)	Locale 12 - Magazzino	40.44	49.29	Pertinenze esclusive di servizio non comunicanti	25%	12
5	321	11 (ex sub. 5)	Locale 13 - Portico a nudo tetto	21.44	22.63	Portici/Tettoie	15%	3
5	321	12 (ex sub. 5)	Locale 14 - Deposito	39.57	43.24	Pertinenze esclusive di servizio - gravato da servitù di passaggio	0%	0
SUPERFICIE OMOGENIZZATA COMPLESSIVA								206
ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DEL TERRITORIO								



QUESITO 4

Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato

A seguito di verifica effettuata dallo scrivente CTU presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Torino, il Comune di Torino ha comunicato mezzo PEC in data 15/05/2024 che la cittadina risulta NUBILE (cfr. ALLEGATO D_CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO PATRIMONIALE).

QUESITO 5

Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento

Lo Scrivente C.T.U., dall'esame degli atti depositati, nonché dalle visure storiche acquisite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti, ha riscontrato che gli identificativi catastali, nonché i dati censuari dei fabbricati, presenti negli archivi informatici catastali attuali, sono quelli indicati negli atti di pignoramento:

- Fg. 5 Mappale 321 subalterno 2 – Fabbricato Autorimessa;
- Fg. 5 Mappale 321 subalterno 3 – Fabbricato Tettoia a nudo tetto;
- Fg. 5 Mappale 321 subalterno 5 - Residenziale;

Si evidenzia che ai sensi delle vigenti disposizioni, Nota Dirigenziale Prot. 223113/2020

Agenzia delle Entrate, vista la necessità di procedere all'Aggiornamento Catastale in considerazione delle divergenze rilevate sugli immobili, il subalterno 5 ha ottenuto la seguente numerazione:

- Fg. 5 Mappale 321 subalterno 7 – Fabbricato Residenziale (Ex sub. 5);
- Fg. 5 Mappale 321 subalterno 8 – Deposito (Ex sub. 5);
- Fg. 5 Mappale 321 subalterno 9 – Portico nudo tetto (Ex sub. 5);
- Fg. 5 Mappale 321 subalterno 10 –Magazzino (Ex sub. 5);
- Fg. 5 Mappale 321 subalterno 11 –Portico nudo tetto/ Pollaio (Ex sub. 5);
- Fg. 5 Mappale 321 subalterno 12 – Deposito / Accesso con scala a pioli (Ex sub. 5);

QUESITO 6

Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali

Dall'esame della documentazione esaminata reperita dallo scrivente CTU e dal sopralluogo effettuato in data 03/06/2024 presso gli immobili pignorati, lo Scrivente C.T.U. ha riscontrato in sito la rimozione di un tramezzo, ha pertanto chiesto all'Ing. XXXXXXXXXX tecnico



specializzato in catasto di procedere all'aggiornamento catastale (cfr, ALLEGATO E_AGGIORNAMENTO CATASTO_DOCFA).

Si evidenzia che ai sensi delle vigenti disposizioni, Nota Dirigenziale Prot. 223113/2020 Agenzia delle Entrate, vista la necessità di procedere all'Aggiornamento Catastale in considerazione delle divergenze rilevate sugli immobili, l'immobile Fg. 5 Mappale 321 subalterno 5 ha ottenuto la seguente numerazione:

- Fg. 5 Mappale 321 subalterno 7 – Fabbricato Residenziale (Ex sub. 5);
- Fg. 5 Mappale 321 subalterno 8 – Deposito (Ex sub. 5);
- Fg. 5 Mappale 321 subalterno 9 – Portico nudo tetto (Ex sub. 5);
- Fg. 5 Mappale 321 subalterno 10 –Magazzino (Ex sub. 5);
- Fg. 5 Mappale 321 subalterno 11 –Portico nudo tetto/ Pollaio (Ex sub. 5);
- Fg. 5 Mappale 321 subalterno 12 – Deposito / Accesso con scala a pioli (Ex sub. 5);

QUESITO 7

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Si segnala che nel Comune di Morisengo Tonengo sono vigenti i seguenti piani regolatori:

- Piano Regolatore Generale del territorio dell'ex Comune di Moransengo, con le successive varianti, approvate in ultimo con Delibera del Consiglio Comunale n. 104 del 21/12/1989 ed approvato con D.G.R. n. 32-22197 in data 22/03/1993 e la successiva Variante Strutturale n. 1 ai sensi della L.R. 1/2007 approvata con D.C.C. n. 28 del 25/09/2014;
- Piano Regolatore Generale del territorio dell'ex Comune di Tonengo, con le successive varianti, approvate in ultimo con D.G.R. n. 18-14368 in data 20.12.2004, e la prima Variante Parziale approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 4 del 30.04.2009;

Si riporta in allegato F – Certificato di Destinazione Urbanistica di cui si riporta di seguito estratto:

• Piano Regolatore Generale Comunale

○ Destinazioni Urbanistiche

I) Aree Urbanistiche:

Sez.	Foglio	Mappale	%	Zona di P.R.G.C.
B	5	321	100	Aree agricole art.9 delle N.T.A.

Vincoli

II) Vincoli e Fasce di Rispetto:

Sez.	Foglio	Mappale	%	Vincoli
B	5	321	4	Fascia di rispetto stradale - art.13 delle N.T.A.
B	5	321	100	Area soggetta a vincolo idrogeologico

○ **Idoneità all'utilizzazione urbanistica**

III) Idoneità all'utilizzazione urbanistica:

Sez.	Foglio	Mappale	%	Classi di Sintesi pericolosità geologica e idoneità all'utilizzo urbanistico
B	5	321	100	Classe II - art.25 delle N.T.A.

QUESITO 8

Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità.

A seguito dell'accesso agli atti sono emerse, relativamente all'immobile le seguenti pratiche:

- P.E. n. 12/1986 – A.E. 13/1986 relativa a lavori di AMPLIAMENTO MARCIAPIEDE
- P.E. n. 47/1994 – AE. 2/1995 relativa a lavori di INTONACATURA DELLA FACCIATA

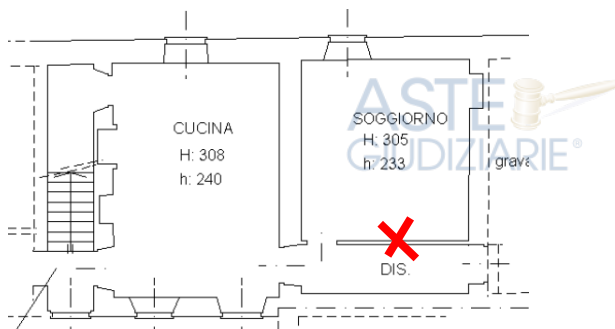
I documenti sopra richiamati non contengono planimetrie per la verifica della conformità tra quanto rilevato e quanto agli atti.

Considerata l'edificazione dell'immobile ante 1967 si ritiene di riferirsi alle planimetrie catastali per le verifiche di congruità.

Le stesse presentano le seguenti divergenze:

1. Fg. 5 Mappale 321 subalterno 5

Tramezzo non presente nel locale soggiorno al piano terra:



2. • Fig. 5 Mappale 321 subalterno 2 – Fabbricato Autorimessa

Alzata quota imposta copertura e falda sul lato portone (si riportano di seguito le quote rilevate in rosso)



Allo stato attuale, non potendo definire compiutamente un attento progetto di dettaglio, con corretta sovrapposizione tra stato di fatto ed autorizzato, si possono stimare preliminarmente i seguenti costi:

- oneri sanzionatori/bolli e diritti di segreteria: circa 2.500,00 €
- oneri professionali: circa 5.000,00 €

QUESITO 9

Costituzione dei lotti per la vendita.

Lo Scrivente C.T.U. precisa quanto segue:

in considerazione dell'entità e della natura dell'immobile pignorato, insistente nel Comune di Tonengo (AT) ritiene che vi possa essere un'appetibilità dello stesso solo se venduto come singolo lotto. Ritiene pertanto di formare, per la vendita all'asta, un lotto unico, per l'intera quota di proprietà dell'esecutata (1/1):

LOTTO 1

IMMOBILE 1:

- **Fig. 5 Mappale 321 subalterno 2 – Fabbricato Autorimessa (INVARIATO);**

MORISENGO-TONENGO (Codice: M434B) – catasto fabbricati:

F. 5 n. particella 321 sub. 2 – CASCINA MOGLIA n. 1 Piano T

Cat. C/6 cl. U, consistenza 38 mq.

superficie catastale 41 mq. Rendita = € 39,25

IMMOBILE 2:

- **Fg. 5 Mappale 321 subalterno 3 – Fabbricato Tettoia a nudo tetto (INVARIATO);**

MORISENGO-TONENGO (Codice: M434B) – catasto fabbricati:

F. 5 n. particella 321 sub. 3 – CASCINA MOGLIA n. 1 Piano T

Cat. C/7 cl. U, consistenza 43 mq.

superficie catastale 45 mq. Rendita = € 13,32

IMMOBILE 3:

- **Fg. 5 Mappale 321 subalterno 7 – Fabbricato Residenziale (Ex sub. 5)**

MORISENGO-TONENGO (Codice: M434B) – catasto fabbricati:

F. 5 n. particella 321 sub. 7 – CASCINA MOGLIA n. 1 Piano T-1 –

Cat. A/4 cl. 1, consistenza 5 vani,

superficie catastale 171 mq. escluse aree scoperte 164 mq. Rendita = € 134,28

IMMOBILE 4:

- **Fg. 5 Mappale 321 subalterno 8 – Deposito (Ex sub. 5)**

MORISENGO-TONENGO (Codice: M434B) – catasto fabbricati:

F. 5 n. particella 321 sub. 8 – CASCINA MOGLIA n. 1 Piano T

Cat. C/2 cl. U, consistenza 35 mq.

superficie catastale 40 mq. Rendita = € 28,92

IMMOBILE 5:

- **Fg. 5 Mappale 321 subalterno 9 – Portico nudo tetto (Ex sub. 5)**

MORISENGO-TONENGO (Codice: M434B) – catasto fabbricati:

F. 5 n. particella 321 sub. 9 – CASCINA MOGLIA n. 1 Piano T

Cat. C/7 cl. U, consistenza 34 mq.

superficie catastale 37 mq. Rendita = € 10,54

IMMOBILE 6:

- **Fg. 5 Mappale 321 subalterno 10 –Magazzino (Ex sub. 5)**

MORISENGO-TONENGO (Codice: M434B) – catasto fabbricati:

F. 5 n. particella 321 sub. 10 – CASCINA MOGLIA n. 1 Piano T

Cat. C/2 cl. U, consistenza 38 mq.



superficie catastale 49 mq. Rendita = € 31,40



IMMOBILE 7:

- **Fg. 5 Mappale 321 subalterno 11 –Portico nudo tetto/ Pollaio (Ex sub. 5)**

MORISENGO-TONENGO (Codice: M434B) – catasto fabbricati:

F. 5 n. particella 321 sub. 11 – CASCINA MOGLIA n. 1 Piano T

Cat. C/7 cl. U, consistenza 22 mq.

superficie catastale 23 mq. Rendita = € 6,82



IMMOBILE 8:

- **Fg. 5 Mappale 321 subalterno 12 – Deposito / Accesso con scala a pioli (Ex sub. 5);**

MORISENGO-TONENGO (Codice: M434B) – catasto fabbricati:

F. 5 n. particella 321 sub. 12 – CASCINA MOGLIA n. 1 Piano 1

Cat. C/2 cl. U, consistenza 39 mq.

superficie catastale 43 mq. Rendita = € 32,23



INTESTAZIONE:

3. XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni



QUESITO 10

Immobili pignorati pro quota.

L'immobile è pignorato nella sua totalità (1/1)



QUESITO 11

Titolo legittimante il possesso e verifica di eventuali vincoli locativi.

Dal sopralluogo effettuato dal C.T.U. in data 03/06/2024, lo Scrivente C.T.U. ha potuto constatare che l'unità immobiliare non è attualmente goduta dai debitori, risultando libera.

I beni sopra descritti sono pervenuti, per la sua totalità, con atto pubblico notarile di compravendita del Notaio XXXXXXXXXX del 11 Giugno 2013 repertorio n. 42794/11855 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Asti in data 26 Giugno 2003 al numero di registro generale 5296 e numero resistro particolare 3831.

Da accertamenti effettuati presso l'ufficio del registro non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (cfr. allegato H).



Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito.

Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo. L'esecutata risulta nubile.

QUESITO 13

Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc..

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata sono emersi i seguenti vincoli:

- Vincoli

II) Vincoli e Fasce di Rispetto:

Sez.	Foglio	Mappale	%	Vincoli
B	5	321	4	Fascia di rispetto stradale - art.13 delle N.T.A.
B	5	321	100	Area soggetta a vincolo idrogeologico

Non sono presenti: Vincoli artistici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici.

QUESITO 14

Spese di gestione o manutenzione o straordinarie condominiali deliberate.

Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo.

QUESITO 15

Determinazione del valore per la vendita.

Analisi del mercato immobiliare estratto rapporto immobiliare 2024 – OMI.

“Nel 2023 l'economia del Paese, fotografata dall'ISTAT a marzo del 2024, mostra un aumento, rispetto all'anno precedente, del PIL dello 0,9% in volume e della domanda interna (+4,7% in volume gli investimenti fissi lordi e +1,2% i consumi finali nazionali).

Nella media del 2023, aumenta il numero di occupati di 481 mila unità (+2,1%), si riducono i disoccupati (-81 mila, -4,0%) e gli inattivi tra 15 e 64 anni (-468 mila, 3,6%). Il costo del lavoro per Unità di lavoro equivalente a tempo pieno (Ula) aumenta in termini tendenziali del 3,4% nell'ultima rilevazione del 4° trimestre, quale risultato della crescita delle retribuzioni (+3,3%) e, in misura più sostenuta, degli oneri sociali (+3,6%).

A fronte dell'incremento % del PIL, seppure in decelerazione rispetto al 2022 (era +4,0%), negli scambi del settore residenziale il 2023 chiude con un calo di poco inferiore al 10%; i

volumi tornano, quindi, a contrarsi dopo un 2022 caratterizzato ancora da un aumento delle compravendite. Nel 2023 il mercato residenziale supera le 709 mila abitazioni compravendute (in termini di NTN), quasi 76 mila unità in meno del 2022.

Osservando i tassi tendenziali trimestrali del 2023 rispetto al 2022 (Tabella 1) è evidente che sono tutti in campo negativo, il calo presente fin dal primo trimestre risulta più accentuato nei due trimestri centrali dell'anno, per poi indebolirsi, in tutti gli ambiti territoriali analizzati, nel quarto trimestre. I comuni capoluogo mostrano delle flessioni più accentuate rispetto al gruppo dei comuni minori.

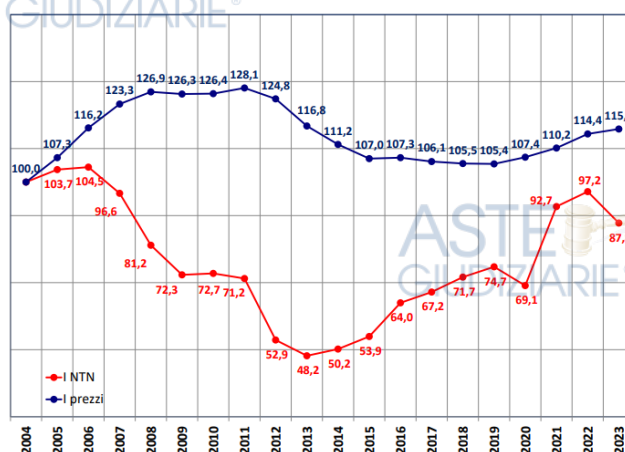
Tabella 1: NTN abitazioni variazioni tendenziali trimestrali 2023 su 2022

Area, capoluoghi e non capoluoghi	Var % NTN	Var % NTN	Var % NTN	Var % NTN	Var % NTN
	I 23 / I 22	II 23 / II 22	III 23 / III 22	IV 23 / IV 22	2023/2022
Nord Ovest	-9,1%	-14,0%	-10,4%	-2,6%	-9,0%
Nord Est	-10,3%	-19,7%	-13,0%	-3,4%	-11,7%
Centro	-11,6%	-20,0%	-12,7%	-7,1%	-13,1%
Sud	-5,2%	-14,9%	-7,5%	-2,1%	-7,6%
Isole	1,0%	-8,2%	-6,4%	0,4%	-3,4%
Capoluoghi	-10,2%	-17,3%	-9,6%	-4,7%	-9,7%
Non Capoluoghi	-7,4%	-15,5%	-10,9%	-2,7%	-9,2%
Italia	-8,3%	-16,1%	-10,5%	-3,3%	-9,7%

Sul lato dei prezzi le dinamiche del mercato residenziale negli ultimi anni non hanno seguito quello delle compravendite. Differentemente dalla media dei paesi europei, i prezzi medi delle abitazioni sono rimasti sostanzialmente stabili tra il 2008 e il 2011, quando i volumi degli scambi si riducevano. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012, l'anno nel quale si è registrata la contrazione più forte degli scambi, ed è proseguita fino al 2019, nonostante che la risalita dei volumi di compravendita sia iniziata dal 2014.

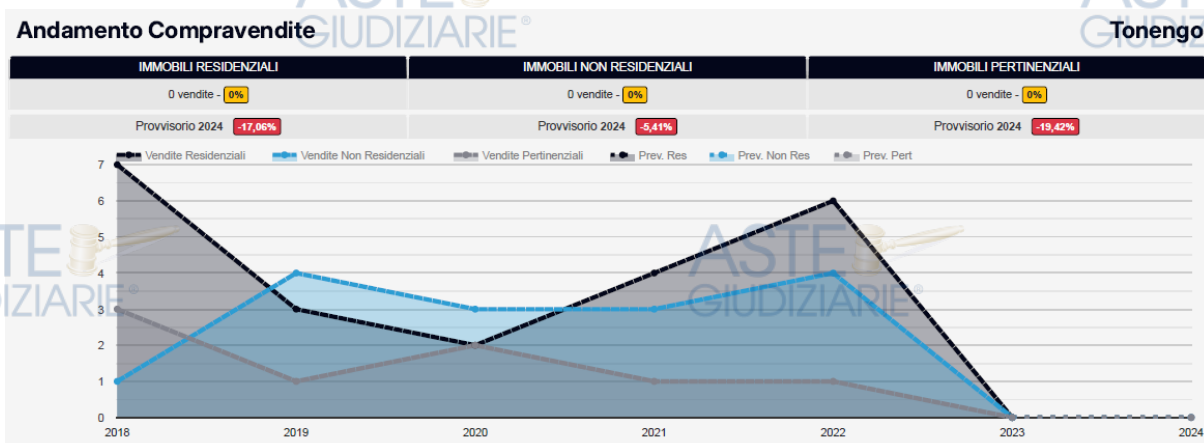
Nel 2020, mentre il mercato immobiliare subiva gli effetti dello shock economico per la crisi sanitaria pandemica, i prezzi delle abitazioni, che avevano mostrato alla fine del 2019 qualche segnale di ripresa, iniziano a crescere rafforzandosi nel 2021 e nel 2022, quando si approssima al 4%. La crescita si indebolisce nel 2023 rimanendo poco superiore l'1%.”

Figura 1: Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni dal 2004



Analisi del mercato immobiliare del Comune di Tonengo.

Si riporta di seguito analisi del mercato immobiliare del Comune di MORISENGO-TONENGO eseguita mediante piattaforma Borsino Pro.



Popolazione

Tonengo

Abitanti & Andamento demografico

Numero abitanti 2023	0
Numero abitanti 2018	244
Andamento demografico 2018-2023	0 (0%)

❗ L'andamento demografico comporta una variazione della domanda di attività, in particolare di abitazioni. Gli studi in materia indicano che i fattori demografici possono influenzare in misura considerevole le quotazioni immobiliari a lungo termine.

Famiglie

Numero Famiglie	91
Dimensione nuclei familiari	Medi (2,16 componenti)

❗ Dalla dimensione media dei nuclei familiari è possibile desumere quale dimensione di immobile risponde maggiormente alle esigenze della popolazione presente nel territorio.

Anzianità & Istruzione

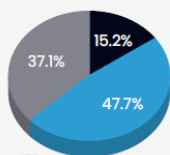
Livello anzianità popolazione	Alto (37,1% oltre 65 anni)
-------------------------------	------------------------------

❗ L'aumento dell'età media porta alla diminuzione di domanda di acquisto prima casa, perchè il maggior numero di acquisti avviene da parte di ragazzi di età compresa tra i 35 ed i 45 anni seguiti a stretto giro da ragazzi tra i 18 ed i 34 anni.

Livello istruzione	Inferiore alla media (29,9% diplomati o laureati)
--------------------	---

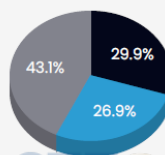
❗ Le stime mostrano un andamento asimmetrico della valutazione degli immobili da parte dei proprietari: essa è rivista verso l'alto quando i prezzi sono in crescita, ma non è rivista al ribasso in caso di potenziale perdita rispetto al valore di acquisto. Tale andamento, indotto dalla naturale avversione alla perdita, è più marcato per le famiglie con minor livello di istruzione.

Fasce età abitanti nel Comune



- Minori di 18 anni
- Tra 19 e 64 anni
- Oltre i 65 anni

Livello istruzione nel Comune



- Laureati o Diplomati
- Scuola Media Inferiore
- Elementari od Altro

Redditi & Occupazione

Tonengo

Tipo & Livello redditi

Prevalenza redditi	Agricoli
Livello redditi	Medio basso

❗ Il livello redditi incide in modo significativo sulle aspettative medie da parte della popolazione residente: sulle qualità costruttive degli edifici e del grado di finitura delle singole unità immobiliari.

Reddito medio annuo	15.668 €/annuo
Incidenza redditi pensioni	Molto alta (56,6% del totale redditi)

Pendolarismo

Livello pendolarismo	Medio (32% della popolazione)
----------------------	---------------------------------

Livello occupazione

Livello disoccupazione	Molto bassa
Percentuale disoccupati	1,2% della popolazione

❗ Il mercato immobiliare può risentire in modo sensibile del dato occupazionale e della precarietà lavorativa. Questi fattori influiscono sulla propensione all'acquisto e sulla facilità di accesso ad un mutuo.

Dati urbanizzazione

Tonengo

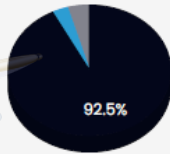
Urbanizzazione comunale

Numero edifici	160
Grado di urbanizzazione	Basso (28,6 fabbricati/kmq)

Il grado di urbanizzazione indica il livello di edificazione del territorio. Il parametro è calcolato in base al rapporto fra il numero di edifici e la superficie comunale.

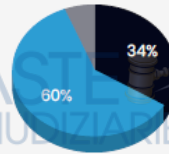
Densità abitativa	Molto bassa (42,2 abitanti/kmq)
Incidenza edifici inutilizzati	Media (4,38% dello stock)
Incidenza edifici produttivi	Molto bassa (3,13% dello stock)

Destinazioni uso edifici



- Edifici Residenziali
- Produttivi & Commerciale
- Altri usi

Epoca costruzione edifici



- Antecedente al 1945
- Tra il 1945 e il 1990
- Tra il 1990 e il 2011

Lo scrivente C.T.U., dopo le considerazioni sopra esposte sull'andamento del mercato immobiliare globale e locale, procederà alla ricerca del più probabile valore di mercato, da mettere a base d'asta, mediante il metodo di stima con il procedimento sintetico-comparativo, col criterio della ricerca del valore di mercato, analizzando l'incontro fra la domanda e l'offerta di beni analoghi posti sul mercato. Premessa fondamentale per pervenire al valore è pertanto quella di possedere una serie di dati reperiti sul mercato su cui s'inserisce il bene da stimare e confrontarli con le caratteristiche possedute dal bene in questione. Quanto più numerosi e attendibili sono questi dati riguardanti sia le caratteristiche dei beni economici, tanto maggiore sarà l'approssimazione con cui si perviene al valore incognito.

L'attendibilità dei dati reperiti è legata a due fattori: alla conoscenza del mercato e all'affidabilità delle fonti che forniscono i dati.

Per reperire i prezzi di mercato è necessario non solo conoscere le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni economici, ma determinare in quale tipo di mercato si inserisce la trattativa ed individuare la connotazione dei soggetti interessati a quella tipologia di immobile immesso nel mercato.

Alla luce di quanto esposto, in considerazione della tipologia degli immobili da stimare, lo Scrivente Perito, nel determinare i valori da mettere a base d'asta, cioè il più probabile prezzo realizzabile in una libera contrattazione, farà riferimento, per quanto possibile, a valori di fabbricati analoghi, ma anche a quei fabbricati aventi caratteristiche diverse sia per ubicazione sia per dimensione e vetustà. Con un'operazione di confronto che tenga conto delle differenziazioni degli immobili sarà determinato il valore venale dell'immobile in oggetto.



Indagini di mercato

Al fine di ottenere i valori di mercato dell'unità immobiliare in esame, ubicata nel Comune di MORISENGO-TONENGO, CASCINA MOGLIA n. 1 sono state eseguite opportune indagini di mercato riguardo al valore di unità immobiliari ubicate in prossimità della zona interessata o in zone limitrofe in cui gli immobili hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili. Si è fatto riferimento, in particolare, ai dati desunti dalle pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare, sia a livello provinciale sia nazionale, e ai dati desunti direttamente in loco, presso agenti immobiliari o relativi a transazioni verificatesi nell'ultimo biennio.

Lo scrivente CTU ritiene, in considerazione della particolare localizzazione degli immobili oggetto di perizia e delle caratteristiche degli stessi, di considerare i subalterni 2-3-8-9-10-11-12 come pertinenze esclusive dell'unità immobiliare principale subalterno 7.

IMMOBILI DA 1 A 8:

**STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE
F. 5 n. particella 321 sub. 2-3-7-8-9-10-11-12**

Agenzia delle entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ASTI

Comune: MORISENGO-TONENGO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE DI TONENGO

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale



LOCALIZZAZIONE
IMMOBILE
OGGETTO PERIZIA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	315	465	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	255	330	L
Ville e Villini	NORMALE	470	670	L

Ricerca / Indagine di mercato Mediante Servizio Borsino Immobiliare Pro

Provincia: ASTI

Comune: MORISENGO-TONENGO

Abitazioni e Ville	Uffici e Negozi	Box e Posti auto	Locali e Capannoni
QUOTAZIONI VENDITA €URO / M ²		QUOTAZIONI AFFITTO €URO / M ² / MESE	
Abitazioni in stabili 1^a Fascia Di qualità SUPERIORE allo standard di zona			
Quotazione Minima 362	Quotazione Media 474	Quotazione Massima 586	
Abitazioni in stabili Fascia Media Di qualità nello STANDARD di zona			
Quotazione Minima 281	Quotazione Media 368	Quotazione Massima 455	
Abitazioni in stabili 2^a Fascia Di qualità INFERIORE allo standard di zona			
Quotazione Minima 266	Quotazione Media 291	Quotazione Massima 315	
Ville e Villini			
Quotazione Minima 441	Quotazione Media 553	Quotazione Massima 665	

La ricerca “comprato-venduto” a partire dal 2021 al 2024 ha evidenziato in paesi limitrofi n. 9 compravendite che hanno evidenziato un prezzo medio di vendita (escluso i massimi ed i minimi) pari a 245 €/mq.

L’analisi dei dati evidenzia valori leggermente inferiori alle quotazioni minime.

Ricerca / Indagine di mercato

Si riporta di seguito il prezzo medio di immobili simili trattati dalle principali agenzie immobiliari in zone adiacenti all’immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Provincia: ASTI

Comune: MORISENGO-TONENGO

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq
		Medio
Abitazioni	Normale	249

In conclusione, lo Scrivente C.T.U. ritiene che immobili con le stesse caratteristiche estrinseche di quelle del fabbricato in esame, nella fase attuale del mercato immobiliare sopra evidenziata, e considerato:



- il pessimo stato di manutenzione dell'immobile;
- la particolare conformazione dello stesso e la dislocazione degli ambienti;
- delle servitù di passaggio presenti all'interno dell'unità abitativa stessa;

si possa assumere un valore medio di mercato pari a 200 €/mq.

I criteri di computo delle consistenze vendibili presi a riferimento sono quelle indicati dalle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DEL TERRITORIO" di cui si è riportata tabella di calcolo in risposta al quesito 3 dal quale emerge una superficie complessiva omogenizzata pari a 206 mq. Le consistenze, verificate durante il sopralluogo, sono desumibili dalle planimetrie catastali allegate (cfr. Allegato B).

SUPERFICI COMMERCIALI DEL LOTTO 1

Lo scrivente CTU ritiene, in considerazione della particolare localizzazione degli immobili oggetto di perizia e delle caratteristiche degli stessi, di considerare i subalterni 2-3-8-9-10-11-12 come pertinenze esclusive dell'unità immobiliare principale subalterno 7. Si rimanda alla risposta al quesito 1 per il dettaglio di calcolo delle superfici commerciali omogenizzate.

IMMOBILI DA 1 A 8:

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

F. 5 n. particella 321 sub. 2-3-7-8-9-10-11-12

- **A) Superficie commerciale omogenizzata pari a 206 mq.**

Valore delle unità immobiliari da 1 a 8

F. 5 n. particella 321 sub. 2-3-7-8-9-10-11-12

mq 206 x 200,00 €/mq = € 41.200,00

VALORE COMMERCIALI LOTTO 1

IMMOBILE DA 1 A 8 (F. 5 n. particella 321 sub. 2-3-7-8-9-10-11-12) - DEDUZIONI

DEDUZIONI

Costo per conseguimento del titolo in sanatoria (CFR. RISPOSTA QUESITO N. 8)

- A. Sanzione amministrativa e diritti segreteria = 2.500,00 € (circa)
B. Costi tecnici = 5.000,00 € (circa)

Pertanto il costo totale per il conseguimento della sanatoria è pari a 7.500,00 €

IMPORTO COMPLESSIVO DEDUZIONI = 7.500,00 €

VALORE COMMERCIALI LOTTO 1

= 41.200,00 – 7.500,00 = 33.700,00 €

In conclusione, a giudizio dello scrivente, visto lo stato e le condizioni del fabbricato, la sua vetustà, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso e l'ubicazione, il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati è pari a 33.7000,00 € (diconsi: TRENTATREMILASETTECENTO/00 EURO).

QUESITO 16

Regime fiscale dell'immobile pignorato.

In merito al quesito proposto lo Scrivente C.T.U. precisa che, dalle informazioni assunte, il regime fiscale dell'immobile pignorato prevede che la vendita sia soggetta a imposta di registro in misura proporzionale non soggetto.

QUESITO 17

Dire se l'immobile risulta dotato di Attestazione di qualificazione energetica.

L'unità immobiliare residenziale in oggetto, che non rientra fra le categorie previste dal Decreto Legislativo vigente, è dotato di attestato di prestazione energetica che si riporta in allegato I.

 **ELENCO ALLEGATI**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

ALLEGATO A_ VERBALE DI ACCESSO

ALLEGATO B_ DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

ALLEGATO C_ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO D_ CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO PATRIMONIALE

ALLEGATO E_ AGGIORNAMENTO CATASTALE - DOCFA

ALLEGATO F_ CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO G_ ACCESSO AGLI ATTI E PRATICHE EDILIZIE

ALLEGATO H_ VERIFICA VINCOLI LOCATIVI

ALLEGATO I_ APE

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**





ALLEGATO A_ VERBALE DI ACCESSO





ALLEGATO B_DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE





ALLEGATO C_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





ALLEGATO D_ CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO PATRIMONIALE





ALLEGATO E_AGGIORNAMENTO CATASTALE -

DOCFA





ALLEGATO F CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA





ALLEGATO G_ACCESSO AGLI ATTI E PRATICHE EDILIZIE





ALLEGATO H_ VERIFICA VINCOLI LOCATIVI





ALLEGATO I_APE





ULTIMA PAGINA

(VUOTA)

