

# TRIBUNALE DI ASTI

Esec. Imm. n. 225/2021 e n. 101/2024 riunite

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

e

[REDACTED]

quale procuratrice di

contro

[REDACTED] - [REDACTED]

Oggetto:

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Esperto Estimatore

[REDACTED]



## Sommario

<b>1) INDIVIDUAZIONE SOMMARIA DEI BENI</b>	<b>pag. 5</b>
<b>2) AVVISO AL DEBITORE CIRCA L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI</b>	<b>pag. 5</b>
<b>3) VERIFICA DOCUMENTI PRODOTTI, FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE</b>	<b>pag. 6</b>
3.1) DOCUMENTAZIONE ART. 567, 2° CO. C.P.C.	pag. 6
3.2) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	pag. 7
3.3) ATTI DI PROVENIENZA	pag. 8
<b>4) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE DEI BENI</b>	<b>pag. 10</b>
4.1) DATI CATASTALI	pag. 10
4.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 11
<b>5) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ED ESTRATTO DI MATRIMONIO</b>	<b>pag. 13</b>
<b>6) CONFORMITÀ DEL BENE CON I DATI DEL PIGNORAMENTO</b>	<b>pag. 13</b>
<b>7) AGGIORNAMENTO CATASTALE</b>	<b>pag. 14</b>
<b>8) POSIZIONE URBANISTICA</b>	<b>pag. 14</b>
<b>9) CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	<b>pag. 15</b>
<b>10) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI</b>	<b>pag. 18</b>
<b>11) PIGNORAMENTO QUOTA – DIVISIBILITÀ IN NATURA</b>	<b>pag. 18</b>
<b>12) STATO OCCUPAZIONALE</b>	<b>pag. 18</b>
<b>13) EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE</b>	<b>pag. 18</b>
<b>14) VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI E DEMANIALI</b>	<b>pag. 18</b>
<b>15) SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI</b>	<b>pag. 19</b>
<b>16) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI</b>	<b>pag. 19</b>
<b>17) REGIME FISCALE IMMOBILE</b>	<b>pag. 21</b>
<b>18) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E.</b>	<b>pag. 21</b>
<b>19) ADEMPIMENTI PROCEDURALI</b>	<b>pag. 22</b>
<b>20) QUADRO RIEPILOGATIVO - PIANO DI VENDITA</b>	<b>pag. 22</b>
<b>21) CONCLUSIONI</b>	<b>pag. 24</b>



## Elenco allegati

- 1) ESTRATTI CATASTALI
- 2) ELABORATI GRAFICI
  - 2.1) INQUADRAMENTO
  - 2.2) ESTRATTO DI MAPPA
  - 2.3) PLANIMETRIA GENERALE
  - 2.4) PIANTA PIANO TERRENO
  - 2.5) PIANTA PIANO PRIMO
  - 2.6) PIANTA PIANO SOTTOTETTO
- 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 RICADENTI NEL VENTENNIO
  - 4.3) ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE
  - 4.4) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
- 5) POSIZIONE URBANISTICA
  - 5.1) ESTRATTO DI P.R.G.C.
  - 5.2) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 6) COPIA PRATICHE EDILIZIE
  - 6.1) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 03/2011 DEL 27/04/2011
  - 6.2) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 14/2013 DEL 15/10/2013
- 7) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 8) ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO
- 9) RICEVUTE DI TRASMISSIONE E RICEZIONE DELL'ELABORATO PERITALE AI CREDITORI ED AI DEBITORI





- 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'illegittimo 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; allegli, 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 in dichi 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 prati-*

*cata 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 costo de eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del 28/05/2024 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 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”.*

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 30/12/2021. Da essa emergeva che costituiva oggetto di stima la **quota di proprietà di 1/2** su un compendio immobiliare ubicato in Comune di **BALDICHIERI D'ASTI**, Via Don Felice Borgnino n. 15, composto da appezzamento di terreno con entrostanti edificio abitativo comprensivo di autorimessa e piccolo portico frontistante.

Nell'ambito del mandato affidatogli provvedeva a svolgere gli accertamenti tecnici necessari, i rilievi per la verifica della consistenza immobiliare e per la formulazione del giudizio estimativo, depositando la relazione in data 14/05/2024.

Successivamente a fronte della richiesta della parte intervenuta [REDACTED] circa l'estensione del pignoramento, il Giudice rinvia all'udienza del 16/07/2024 al fine di decidere in merito. Nella data anzidetta il Dott. AMOROSO disponeva la riunione della procedura n. 101/2024 alla più risalente n. 225/2021, demandando al C.T.U. di *“integrare ed aggiornare la relazione di stima già depositata nell'esecuzione R.G.E. 225/2021 dando atto dei nuovi beni pignorati e delle nuove quote di proprietà sottoposte a pignoramento (nella procedura R.G.E. 101/2024) degli immobili già periziati, provvedendo ad una stima di tutti i beni oggetto di entrambe le procedure riunite”*, confermando inoltre l'udienza già fissata al 10/12/2024.

Assunto l'incarico, lo scrivente scaricava la documentazione aggiuntiva presente nel fascicolo telematico e versata dalla parte procedente, analizzandone il contenuto.

Innestandosi sulle attività tecniche già svolte relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 225/2021, l'attuale incarico riprende quanto in precedenza accertato, sia con riferimento alla verifica delle condizioni fisiche in atto, sia per ciò che attiene le ricerche documentali, integrandole ove necessario, procedendo con la redazione della consulenza seguendo la traccia del mandato assegnato originariamente, tenendo conto dell'intero compendio pignorato da entrambe le procedure.

\* \* \*

\* \*

**1) INDIVIDUAZIONE SOMMARIA DEI BENI**

Dalla documentazione versata in atti emerge come il compendio immobiliare oggetto di accertamento e stima sia costituito da un appezzamento di terreno con entrostanti edificio abitativo comprensivo di autorimessa e piccolo portico frontistante, nonché terreno adiacente, il tutto ubicato in Comune di **BALDICHIERI D'ASTI**, Via Don Felice Borgnino n. 15, 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]*

Nell'ambito della procedura n. 225/2021 lo scrivente ha contattato il debitore stabilendo incontro per accedere ai beni; provvedeva pertanto ad eseguire i rilievi metrico e fotografico del fabbricato e dell'area pertinenziale circostante, prendendo visione anche dell'appezzamento latistante; a fronte del breve periodo trascorso, non ha ritenuto di dover accedere nuovamente ai beni in quanto le informazioni assunte risultano sufficienti per adempiere all'attuale incarico.

Relativamente alle ricerche documentali, ha svolto visure in aggiornamento sull'intero compendio pignorato presso:

- l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio Catastale di Asti al fine di assumere i dati censuari aggiornati;
- il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, attraverso l'aggiornamento dell'elenco sintetico in capo ai debitori, per analizzare le provenienze ventennali ed ultraventennali, nonché per verificare la presenza di formalità sull'ulteriore immobile;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Baldichieri d'Asti, al quale è stata rivolta istanza al fine di ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'appezzamento di terreno adiacente al fabbricato;
- l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Acquaro allo scopo di ottenere copia recente dell'estratto dell'atto di matrimonio, per la verifica di eventuali annotazioni a margine del documento.

Relativamente alla documentazione inerente gli aspetti urbanistico-edilizi dell'edificio, lo scrivente aveva già reperito tutte le pratiche edilizie nell'ambito degli accertamenti svolti per l'Esecuzione n. 225/2021; parimenti aveva incaricato un Tecnico abilitato per la produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio. Riproduce pertanto in calce alla presente i documenti già forniti dall'Ufficio Tecnico municipale e l'attestazione energetica valida sino al 31/12/2025.



Sulla base del mandato assegnato, raccolta ogni informazione e documentazione utile, lo scrivente ha predisposto la bozza della presente relazione e degli allegati che la corredano, trasmettendola ai Legali della parte procedente e dei creditori intervenuti, nonché ai debitori per consentire la formulazione delle osservazioni. Nel termine stabilito non sono pervenute note in merito.

\* \* \*

### **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 come le parti procedenti abbiano allegato ai pignoramenti tutta la documentazione prevista dall'Art. 567 2° co. c.p.c., così come modificato dall'Art. 1 della Legge 302/1998; da essa emerge che:

- la documentazione inerente gli immobili colpiti dalla procedura n. 225/2021 comprende i certificati storici rilasciati dall'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio Catastale di Asti nonché i certificati relativi alle trascrizioni/iscrizioni rilasciati dal Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti;
- gli atti relativi alla procedura n. 101/2024 sono stati sostituiti dalla certificazione scritta del Notaio [REDACTED] di Milano in data 11/07/2024 redatta ai sensi dell'ex Art. 567 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché la provenienza dei titoli e l'elencazione delle formalità pregiudizievoli. La stessa è stata integrata attraverso ulteriore certificazione del Notaio medesimo in data 11/10/2024, nella quale viene dato atto come il pignoramento colpisca un immobile in capo a terzi e non ai debitori, per il quale la parte procedente ne ha dichiarato l'omissione nella rispettiva nota di trascrizione.

La titolarità evidenzia che i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] sono proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni del compendio immobiliare ubicato in Baldichieri d'Asti a partire da data antecedente alla trascrizione del pignoramento; non risultano pertanto altri soggetti da avvisare ai sensi dell'Art. 599 c.p.c.

In merito agli avvisi di cui all'art. 498 c.p.c., sono stati inviati a tutti i creditori iscritti; non è stato necessario assolvere agli incumbenti di cui all'art. 158 disp. att. stante l'assenza di sequestri conservativi.

E' da segnalare che il pignoramento dell'esecuzione immobiliare n. 225/2021 colpisce solo l'edificio abitativo con annessa autorimessa ed antistante portico, il tutto insistente su area pertinenziale, mentre il pignoramento alla base della pro-

cedura n. 101/2024 colpisce oltre gli anzidetti beni, anche due appezzamenti distinti al foglio 3 con le particelle nn. 411 e 688; di quest'ultimo il sottoscritto non terrà conto al fine dell'accertamento e della stima in quanto il procedente, nella nota di trascrizione del pignoramento stesso, ha dichiarato di ometterlo essendo intestato a terzi.

\* \*

### **3.2) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

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

#### **a) Reg. gen. 7120, Reg. part. 1284 del 22/07/2011.**

Iscrizione di ipoteca volontaria di € 270.000,00 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito avente durata di 1 anno e 7 mesi, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]; la formalità colpisce la quota di proprietà di 1/2 in regime di comunione legale con la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], la quale risulta terzo datore di ipoteca, sugli immobili in Baldichieri d'Asti, censiti al Catasto Terreni al foglio 3 nn. 655 (ex n. 417), 668 e 411, nonché al Catasto Fabbricati al foglio 3 con la particella n. 655 sub. 2.

#### **b) Reg. gen. 1184, Reg. part. 116 del 14/02/2014.**

Iscrizione di ipoteca volontaria di € 580.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo avente durata di 30 anni, 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 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]; la formalità colpisce la quota di proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale sugli immobili in Baldichieri d'Asti, censiti al Catasto Terreni al foglio 3 nn. 668 e 411, nonché al Catasto Fabbricati al foglio 3 con la particella n. 655 subb. 3 e 4.

#### **c) Reg. gen. 11178, Reg. part. 8520 del 14/12/2018.**

Trascrizione di verbale di pignoramento immobili a seguito di atto giudiziario emesso in data 29/11/2018, rep. 4426, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]; il pignoramento colpisce la quota di proprietà di 1/2 sugli immobili in Baldichieri d'Asti, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 3 con la particella n.

d) **Reg. gen. 9424, Reg. part. 1166 del 12/10/2021.**

Iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossione di € 165.595,24 derivante da atto emesso dall' [REDACTED] il 11/10/2021 rep. 1114/1021, a favore dell' [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] la quale colpisce la quota di proprietà di 1/2 sugli immobili in Baldichieri d'Asti, censiti al Catasto Terreni al foglio 3 nn. 668 e 411, nonché al Catasto Fabbricati al foglio 3 con la particella n. 655 subb. 3 e 4.

e) **Reg. gen. 10381, Reg. part. 8115 del 10/11/2021.**

Trascrizione di verbale di pignoramento immobili a seguito di atto giudiziario emesso in data 20/10/2021, rep. 3103, a favore della [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]; il pignoramento colpisce la quota di proprietà di 1/2 sui beni in Baldichieri d'Asti, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 3 con la particella n. 655 subb. 3 e 4.

f) **Reg. gen. 8544, Reg. part. 6626 del 04/10/2024.**

Trascrizione di verbale di pignoramento immobili a seguito di atto giudiziario emesso in data 05/06/2024, rep. 2592, a favore della [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro i Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]; la formalità colpisce la quota di proprietà di 1/2 ciascuno sugli immobili in Baldichieri d'Asti, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 3 con la particella n. 655 subb. 3 e 4 ed al Catasto Terreni al foglio 3 n. 411. La nota specifica che viene omesso l'immobile identificato nel titolo al foglio 3 con il mappale n. 688 in quanto intestato a terzi.

\* \*

**3.3) ATTI DI PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto ai debitori in forza dei seguenti passaggi, dei quali la parte procedente ha fornito le note di trascrizione e la certificazione notarile, integrate con le ricerche svolte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Servizio di Pubblicità Immobiliare, relative alle provenienze ultraventennali.

a) *Atti di provenienza ricadenti nel ventennio [v. Allegato 4.2].*

a.1) Atto per accettazione tacita dell'eredità a rogito del Notaio [REDACTED]

██████████ in data 06/12/2011 rep. 28939/5073 trascritto il 15/12/2011 reg. gen. 11408, reg. part. 7949, con il quale i Sigg.ri ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████ accettavano l'eredità in morte del Sig. ██████████, la quale comprendeva la piena proprietà sugli immobili in Baldichieri d'Asti, censiti al Catasto Terreni al foglio 3 con i mappali nn. 417, 411 e 349.

a.2) Atto di compravendita a rogito del Notaio ██████████ in data 17/06/2010, rep. 68465/10959, trascritto il 05/07/2010 reg. gen. 6484, reg. part. 4372, con il quale le Sigg.re ██████████, ██████████ e ██████████ cedevano complessivamente l'intera proprietà ai Sigg.ri ██████████ e ██████████, i quali acquisivano la quota di proprietà di 1/2 ciascuno in comunione legale, sugli immobili in Baldichieri d'Asti individuati al Catasto Fabbricati al foglio 3 n. 655 sub. 2 e al Catasto Terreni al foglio 3 con le particelle nn. 411 e 668.

a.3) Atto di divisione a stralcio a rogito del Notaio ██████████ in data 13/05/2008 rep. 43.741/21.722, trascritto il 22/05/2008 reg. gen. 4924, reg. part. 3374, con il quale le Sigg.re ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████ cedevano al Sig. ██████████ le rispettive quote di proprietà di 1/3 ciascuna sugli immobili in Baldichieri d'Asti individuati al Catasto Terreni al foglio 3 con la particella n. 666, nonché al Catasto Fabbricati al foglio 3 n. 666. Nel rogito veniva dato atto come il Sig. ██████████ rimaneva proprietario per l'intero del fabbricato distinto al foglio 3 n. 666, mentre le Sigg.re ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████ risultavano proprietarie per la quota di 1/3 ciascuna della restante porzione individuata al foglio 3 con il n. 655 sub. 1. Veniva concordemente stabilito di realizzare una recinzione per suddividere le due proprietà sia sul confine antistante che retrostante l'edificio, nonché di concedersi reciprocamente la realizzazione di un basso fabbricato precario da collocarsi ad un metro dal confine reciproco ed almeno 7 metri dalla rispettiva porzione di fabbricato.

b) *Atto di provenienza ultraventennale [v. Allegato 4.3]*. Dichiarazione di successione del Sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████, deceduto il ██████████. Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Asti emerge una dichiarazione di successione registrata il 10/04/2000 al n. 37 vol. 1757, trascritta il 12/11/2002 reg. gen. 12106, reg. part. 9197, con la quale veniva trasferita ai figli, Sigg.ri ██████████, ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████ la quota di proprietà di 1/4 ciascuno sui beni collocati in Asti e Castellero, estranei alla procedura. La nota di trascrizione ri-

porta come la stessa integri la dichiarazione n. 29 vol. 1603, della quale però non è stata rinvenuta la rispettiva trascrizione. L'eredità, comprendente i beni oggetto di pignoramento, venne in seguito accettata dagli eredi attraverso l'atto di cui al punto a.1).

In forza dei trasferimenti anzidetti, i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] sono effettivamente proprietari del compendio pignorato (edificio abitativo unifamiliare e portico entrostanti a sedime di pertinenza ed adiacente terreno) per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

\* \* \*

#### **4) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE DEI BENI**

*[Punto 3 del mandato peritale]*

##### **4.1) DATI CATASTALI**

Sulla base delle visure in aggiornamento svolte dallo scrivente, la proprietà oggetto di esecuzione, ubicata in **Comune di Baldichieri d'Asti**, è individuata presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Asti, con i dati che seguono *[v. Allegato 1]*:

##### a) Catasto Fabbricati al **foglio 3**

- **n. 655 sub. 3**, Via Don F. Borgnino snc, piano T-1-2, categoria A/2, classe 2°, consistenza vani 7, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 270, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 243, rendita € 285,60, identificativa di abitazione ai piani terreno, primo e secondo (sottotetto), nonché di area scoperta e portico distaccato;
- **n. 655 sub. 4**, Via Don F. Borgnino snc, piano T, categoria C/6, classe 1°, consistenza m<sup>2</sup> 33, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 36, rendita € 57,95, identificativa di autorimessa al piano terreno.

Il lotto sul quale le costruzioni sorgono è inoltre individuato sulla mappa del Catasto Terreni al medesimo **foglio 3** con la particella **n. 655**, "ente urbano" di m<sup>2</sup> 570.

##### b) Catasto Terreni al **foglio 3**, particella **n. 411**, are 14,60, qualità seminativo, classe 1°, R.D. € 12,44, R.A. € 8,67.

Intestatari dei beni anzidetti sono i Sigg.ri:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

\* \*

\*



## 4.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La proprietà immobiliare in esame si colloca in margine al concentrico del Comune di Baldichieri d'Asti, a breve distanza dal tracciato dell'Autostrada A21 Torino-Piacenza [v. Allegato 2.1]. Come già accennato, essa consiste in un appezzamento di terreno di forma irregolare (particella fg. 3 n. 655) al cui interno sorgono un fabbricato abitativo unifamiliare distribuito su due livelli fuori terra oltre sottotetto ed un piccolo portico costituente corpo autonomo indipendente, nonché adiacente terreno poligonale pianeggiante di forma allungata che si estende verso est.

La proprietà è collegata alla Via Don Borgnino, dalla quale trae accesso, attraverso un breve percorso sterrato ed un cancello [v. foto nn. 1-2-3] insistenti sull'appezzamento descritto al medesimo foglio 3 con la particella n. 668, il quale, sebbene parimenti in capo ai Sigg.ri ██████████, è estraneo ai pignoramenti. Ai fini della stima, l'immobile oggetto di esecuzione viene pertanto considerato come fondo intercluso accessibile mediante servitù di passaggio su altra proprietà.

Il corpo abitativo [v. foto nn. 3-4-5-8-9-10-12-13] deriva dal frazionamento e dalla trasformazione di un preesistente vecchio edificio di derivazione agricola del quale costituisce la parte orientale. Esso, libero sui lati nord, est e sud, confina per il restante lato ovest con l'edificio in capo a terzi di cui al mappale n. 666, con affaccio sul latistante mappale n. 411. La sua conformazione attuale è stata ottenuta a seguito di un intervento di ristrutturazione realizzato nel periodo 2011-2013. Presenta struttura portante in muratura, orizzontamenti misti od in legno e copertura a capanna con orditura in legno e manto in coppi; le facciate, in prevalenza rifinite ad intonaco, presentano campiture in mattoni a vista sui fronti orientale e posteriore, con fasce ed elementi decorativi.

Dal punto di vista distributivo l'abitazione è così composta:

- al piano terreno: porticato a protezione dell'ingresso [v. foto nn. 5-8-9-10-11-14-15], ingresso-vano scala [v. foto nn. 16-17], disimpegno [v. foto n. 18], tavernetta (utilizzata come cucina) con camino in muratura [v. foto nn. 19-20-21-22], bagno [v. foto nn. 23-24-25], autorimessa [v. foto nn. 26-27-28], ripostiglio [v. foto nn. 29-30], locale di sgombero (utilizzato come tavernetta) a nudo tetto con camino in muratura [v. foto nn. 31-32-33-34] e centrale termica [v. foto nn. 35-36];
- al piano primo (di ingombro planimetrico inferiore e con soffitto costituito da solaio in legno a vista): vano della scala proveniente dal piano inferiore [v. foto nn. 37-38], soggiorno e scala a vista verso il sottotetto [v. foto nn. 39-40-41-42-43], ripostiglio [v. foto nn. 49-50], disimpegno [v. foto nn. 51-52], due

camere [v. foto nn. 53-54, 57-58] e bagno [v. foto nn. 55-56]; sono inoltre presenti due balconi dei quali uno sul fronte sud a servizio del soggiorno [v. foto nn. 44-45] e l'altro (ancora dotato di ringhiera provvisoria) sul lato est, collegato alla camera d'angolo [v. foto n. 8-9];

- al piano sottotetto: unico spazio non abitabile compreso tra il solaio in legno a copertura del piano primo e le falde a vista della copertura [v. foto nn. 59-60].

Le finiture comprendono: pareti intonacate al civile e tinteggiate (con locali inserti decorativi), pavimentazioni interne in monocottura, grés o simili, serramenti in legno con vetrocamera, porte interne in legno ad anta piena, scala interna principale rivestita in pietra, scala verso il sottotetto in ferro e legno, rivestimento in ceramica nei bagni, ringhiere in ferro a barre verticali (per il solo balcone sud). Il bagno al piano terreno è accessoriato con attacco lavabo (non istallato), water, doccia senza cabina ed attacco lavatrice, quello al piano primo con lavabo in mobile arredo-bagno, water e bidet di tipo sospeso, vasca angolare e scaldasalviette.

La dotazione tecnologica comprende impianto di riscaldamento autonomo a pavimento radiante alimentato da caldaia a gas posta nell'apposito locale al piano terreno, impianto elettrico sottotraccia ed impianto idro-sanitario.

Il portico costituente corpo autonomo consiste in un semplice spazio di ricovero a pianta rettangolare chiuso su due lati, mentre è aperto sulla testata ovest e sul fronte sud. Di vecchio impianto, presenta struttura portante in mattoni pieni a sostegno di tetto a capanna in legno e tegole marsigliesi, nonché piano calpestabile in battuto [v. foto nn. 6-7-46].

L'area scoperta circostante le costruzioni, a carattere pianeggiante, è per la maggior parte adibita a cortile con fondo sterrato; nella parte immediatamente frontistante l'edificio abitativo è presente una zona pavimentata in pietra nella quale è stata ricavata un'aiuola circolare [v. foto nn. 47-48]; analoga pavimentazione caratterizza gran parte del marciapiede sul lato est dell'edificio abitativo [v. foto nn. 10-11].

L'apezzamento adiacente costituisce la propaggine est del sedime, adibita a verde incolto, direttamente collegata all'area pertinenziale.

Il fabbricato abitativo presenta buone condizioni manutentive, anche dovute al recente periodo di ristrutturazione; il portico staccato, non oggetto dell'intervento di trasformazione e rinnovo, evidenzia invece un percepibile indice di vetustà.

Dati metrici:

- fabbricato abitativo:  
piano terreno



porticato	m <sup>2</sup>	8,00
locali abitativi	m <sup>2</sup>	64,70
autorimessa	m <sup>2</sup>	41,30
sgombero (tavernetta), ripostiglio, c.t.	m <sup>2</sup>	54,60
piano primo		
locali abitativi	m <sup>2</sup>	119,60
balconi	m <sup>2</sup>	12,60
piano sottotetto		
- portico (corpo staccato)	m <sup>2</sup>	24,70
- superficie esterna		
(m <sup>2</sup> catastali lotto - impronta fabbricati)	m <sup>2</sup>	376,00
- superficie appezzamento n. 411	m <sup>2</sup>	1.460,00

\* \* \*

## **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 Acquaro (VV), al fine di ottenere l'estratto dell'atto di matrimonio aggiornato; da esso si evince che il Sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la Sig.ra [REDACTED] presso l'anzidetto comune in data [REDACTED]; in assenza di annotazioni, gli stessi sono attualmente coniugati in regime di comunione legale dei beni *[v. Allegato 8]*.

\* \* \*

## **6) CONFORMITÀ DEL BENE CON I DATI DEL PIGNORAMENTO**

*[Punto 5 del mandato peritale]*

I dati catastali del fabbricato riportati nelle visure aggiornate eseguite dallo scrivente *[v. Allegato 1]* non corrispondono a quelli contenuti nell'atto di provenienza, mentre corrispondono ai dati riportati sul pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti. Dall'analisi dell'anzidetta documentazione risulta che:

- l'atto di acquisto del bene da parte degli esecutati *[v. Allegato 4.2]* lo individua al Catasto Fabbricati al Fg. 3 n. 655 sub. 2;
- le note di trascrizione dei pignoramenti alla base delle procedure *[v. Allegato 4.4]* individuano l'edificio come distinto al Catasto Fabbricati al foglio 3 n. 655 subb. 3 e 4, al pari della visura catastale attuale *[v. Allegato 1]*.

I dati contenuti nella compravendita riguardano un'identificazione pregressa del fabbricato, il quale, posteriormente all'atto, è stato catastalmente ridenunciato attraverso variazione per divisione n. 8536.1/2013 del 18/07/2013, protocollo

AT0054509, in forza della quale l'unità censita al Catasto Fabbricati con il n. 655 sub. 2 veniva soppressa, originando gli odierni subb. 3 e 4.

I dati elencati nell'atto di provenienza hanno quindi rappresentano la situazione pregressa dell'immobile, al momento dell'acquisto, mentre con la variazione anzidetta l'immobile è stato aggiornato alle condizioni odierne, posteriori all'intervento di ristrutturazione. I dati contenuti nel pignoramento corrispondono agli identificativi catastali odierni della proprietà esecutata.

I dati catastali dell'appezzamento identificato dalla particella n. 411 corrispondono a quelli contenuti nell'atto di provenienza e nel pignoramento.

\* \* \*

## **7) AGGIORNAMENTO CATASTALE**

*[Punto 6 del mandato peritale]*

Le planimetrie catastali reperite dallo scrivente *[v. Allegato 1]* rappresentano in modo coerente la conformazione del fabbricato e del sedime di pertinenza, rendendo superfluo procedere ad aggiornamenti. Sono tuttavia riconoscibili alcune piccole imprecisioni, quali la mancata rappresentazione del tratto di parete a chiusura del sottoscala del piano terreno e l'indicazione di un tramezzo nel sottotetto a delimitazione della scala che vi accede, di fatto inesistente.

Nell'insieme il compendio immobiliare è in ogni caso catastalmente rappresentato secondo l'effettiva destinazione e consistenza, non comportando le imprecisione anzidette modifiche tali da pregiudicare la conformità catastale, né influire sulla rendita associabile al bene.

\* \* \*

## **8) POSIZIONE URBANISTICA**

*[Punto 7 del mandato peritale]*

Il P.R.G.C. vigente nel Comune di Baldichieri d'Asti colloca il lotto sul quale il fabbricato insiste in "aree ed edifici a destinazione residenziale a capacità insediativa esaurita", disciplinate dall'art. 36 delle N.T.A. *[v. Allegato 5]*. Il tessuto urbano di tali zone risulta di epoca recente, per le quali non sono previsti interventi di sostituzione o ristrutturazione in profondità; sono destinate principalmente alla residenza e ad attività con essa compatibili, quali esercizi professionali ed artigianali di servizio non nocivi o molesti, nonché attività terziarie in genere; le aree libere da edificazioni sono adibite a parcheggio, verde attrezzato, orto o lastricate quando di pertinenza agli edifici, confermando le destinazioni in atto.

Gli interventi ammessi riguardano la manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di 1° grado e di 2° grado, quest'ultima che non comporti aumenti di superfici di calpestio, senonché finalizzati a migliorare la distribuzione dei singoli alloggi, realizzazione di volumi

tecnici per l'installazione di impianti tecnologici necessari alle abitazioni, variazioni di destinazione d'uso che non comportino modifiche alla sagoma dell'edificio, modesti interventi di nuova costruzione finalizzati all'ampliamento delle abitazioni per il miglioramento igienico-sanitario non eccedente il 20% della superficie esistente oppure in quantità pari a 25 m<sup>2</sup> di superficie utile. Le modalità di attuazione dei singoli interventi vengono specificati negli artt. 14, 16, 17, 19 delle N.T.A.

La proprietà ricade inoltre in zona a vincolo paesistico (ex L. 431/58), nonché in classe IIa di edificabilità, definita come *"Aree di collina e di versante, a pericolosità geomorfologica moderata – Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicativi a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante"*.

L'appezzamento di terreno identificato con il mappale n. 411 è collocato in *"aree destinate ad uso agricolo – terreni a prevalente coltura seminativa"* disciplinate dall'art. 43 delle N.T.A., ricadendo inoltre in fascia di rispetto stradale e di impianto di depurazione esistente, nonché per la maggior superficie (70,9%) in classe IIb di edificabilità, in minima parte verso est (17,4%) in classe IIIa e in classe IIa (per il 11,8%), il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Baldichieri d'Asti in data 20/11/2024 [v. Allegato 5.2].

\* \*

## 9) **CONFORMITÀ EDILIZIA**

[Punto 8 del mandato peritale]

Sulla base delle caratteristiche costruttive e della tipologia, il fabbricato risulta di vecchia costruzione, collocabile nella prima metà del '1900 e comunque in epoca anteriore all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici (01/09/1967), potendo il suo impianto ritenersi conforme alla normativa. L'insediamento originario risultava composto da un edificio ad indirizzo agricolo suddiviso in una parte abitativa ed in una di servizio, il quale è stato in seguito frazionato per ottenere le due porzioni distinte rispettivamente facenti capo alle particelle del foglio 3 n. 666, in capo a terzi e n. 655 in proprietà [REDACTED]. Successivamente all'acquisto, su quest'ultima è stato intrapreso l'intervento di trasformazione che ha condotto alle condizioni descritte al paragrafo 5.2).

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Baldichieri d'Asti risultano rilasciati i seguenti atti autorizzativi riprodotti a formare l'Allegato 6.

- Permesso di costruire n. 03/2011 del 27/04/2011, per *"Recupero ai fini abitativi di attuale fabbricato ad uso magazzino"*, rilasciato al Sig. [REDACTED]



██████████ a seguito di domanda presentata il 19/05/2010, prot. 1498 [v. Allegato 6.1]. La pratica edilizia in esame ha autorizzato la trasformazione dell'originario edificio formato da locali di derivazione agricola, ottenendo un'abitazione su due livelli (con tavernetta, disimpegno e servizio igienico al piano inferiore, nonché soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno e bagno al piano superiore), un'autorimessa nella parte centrale del piano terreno e un locale di sgombero nella parte posteriore più bassa, oltre sottotetto non abitabile e scala interna, il tutto nel rispetto dell'involucro preesistente. Veniva inoltre prevista la realizzazione di un porticato lungo la testata est. Dal testo dell'atto autorizzativo emerge inoltre come il suo rilascio sia stato preceduto da Autorizzazione paesaggistica n. 01/2011 rilasciata lo stesso 27/04/2011.

- Permesso di costruire n. 14/2013 del 15/10/2013, per "Sanatoria di opere, quale realizzazione difforme di un porticato esterno rispetto al permesso di costruire n. 03/2011", rilasciato ai Sigg.ri ██████████ e ██████████

██████████ a seguito di domanda presentata il 03/09/2013, prot. 2095 [v. Allegato 6.2]. Il permesso di costruire ha in primo luogo avuto ad oggetto la sanatoria del porticato sul lato est, realizzato di dimensioni nettamente inferiori rispetto alle previsioni iniziali e con differente soluzione architettonica. Nel contempo sono state regolarizzate variazioni verosimilmente intervenute in fase costruttiva, le quali, pur senza stravolgere l'impostazione del fabbricato, hanno comportato modifiche alle tramezzature, alle bucaure esterne ed interne, agli spessori murari ed alla scala di collegamento tra i piani, oltre alla realizzazione del ripostiglio a lato dell'autorimessa e della centrale termica nella parte posteriore.

Ponendo a confronto gli elaborati progettuali con lo stato di fatto, è possibile riconoscere una sostanziale corrispondenza in merito alla soluzione distributiva ed alla generale conformazione degli ambienti pur dovendo segnalare alcune differenze di carattere non sostanziale:

- differenze nel posizionamento di tramezzature interne, ferma restando la rispondenza alla soluzione distributiva autorizzata;
- differenze nel tramezzo a suddivisione tra la scala ed il bagno/sottoscala del piano terreno;
- differenze nello spessore di alcuni tratti murari perimetrali e/o interni;
- realizzazione di caminetti, comignoli ed arredi fissi in muratura;
- realizzazione di controsoffitto nel locale al piano terreno utilizzato come cucina, con riduzione dell'altezza utile a m 2,60;
- realizzazione di due finestre tipo Velux a servizio del sottotetto;

- mancata realizzazione, nel sottotetto, del tramezzo a chiusura del vano scala;
- realizzazione di pavimentazione esterna con aiuola circolare (sull'aggiornamento progettuale di cui al P.d.C. n. 14/2013 figura indicato il solo marciapiede).

Si segnala inoltre come lo spazio sul lato nord del piano terreno autorizzato come "locale di sgombero" venga in realtà utilizzato come "tavernetta" con camino e cucina fissa in muratura, mentre il locale posto nella parte sud-ovest del medesimo livello, autorizzato come "tavernetta", venga in realtà utilizzato come "cucina". Nel primo caso occorrerà ricondurre il locale al suo utilizzo originario, posto che lo stesso non è stato incluso nel recupero volumetrico di abitazione e garage di cui al P.d.C. n. 03/2011, mentre nel secondo, incluso nell'anzidetto recupero, il suo utilizzo come locale di abitazione effettivo comporterà la rimozione del controsoffitto ed il ripristino dell'altezza interna minima di m 2,70.

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.

Posto che le variazioni sopra elencate si configurano di lieve entità e di carattere non sostanziale, in quanto avvenute nel rispetto dell'ingombro del fabbricato e dell'impianto distributivo autorizzato, 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 di fatto.

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 di circa 10 anni, risultano in esercizio, essi vengono assunti come conformi, dovendo eventuali piccoli adeguamenti intendersi assorbiti dai generali parametri 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 lievi difformità, l'oblazione in misura minima e tenuto conto dei costi necessari alla predisposizione della pratica in sanatoria, della pra-

tica per l'agibilità, dei certificati impiantistici e dell'eventuale rimozione del controsoffitto, ai fini estimativi viene assunto un costo complessivo di € 5.000,00.

Per ciò che attiene infine al portico costituente il piccolo corpo staccato, esso, come si è detto, presenta un evidente indice di vetustà che consente di collocarne la realizzazione all'epoca dell'insediamento agricolo originario (ante '1967), senza che siano in seguito intervenute apparenti modifiche, potendosi ritenere conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.

\* \* \*

## **10) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI**

*[Punto 9 del mandato peritale]*

Considerato che gli immobili in esame comprendono un fabbricato indipendente a destinazione abitativa unifamiliare con annessa autorimessa e locali accessori, il tutto entrostante a sedime di pertinenza di uso esclusivo, oltre ad appezzamento adiacente, il patrimonio pignorato è alienabile in unica soluzione.

\* \* \*

## **11) PIGNORAMENTO QUOTA – DIVISIBILITÀ IN NATURA**

*[Punto 10 del mandato peritale]*

Il pignoramento alla base della procedura n. 101/2024 colpisce l'intera proprietà su un compendio sito in Baldichieri d'Asti, Via Don F. Borgnino n. 15; in assenza di ulteriori comproprietari, non è necessario procedere al frazionamento degli immobili al fine di scindere la quota eseguita da quelle di altri soggetti.

\* \* \*

## **12) STATO OCCUPAZIONALE**

*[Punto 11 del mandato peritale]*

Sulla base di quanto accertato durante l'accesso ai beni, la proprietà risulta utilizzata dai debitori unitamente alla loro famiglia come abitazione principale.

\* \* \*

## **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, il sottoscritto soprassedie ad ulteriori 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 od oneri artistici, storici, alberghieri, 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 in margine al centro abitato del Comune di Baldichieri d'Asti, costituente parte della zona che ne definisce l'estremo sud-orientale.

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

- del fatto che il pignoramento colpisce l'intera titolarità;
- 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, all'interno di centro abitato di piccole dimensioni;
- della prossimità del tracciato dell'Autostrada A21 Torino-Piacenza, distante circa 100 m dal fronte del fabbricato;
- che l'accesso dalla strada pubblica avviene previo passaggio sul fondo identificato con la particella n. 668 il quale, pur in capo ai Sigg.ri ██████████ ██████████, è estraneo al pignoramento, configurandosi ai fini della procedura alla stregua di una proprietà di 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;
- delle difformità edilizie non sostanziali analizzate al paragrafo 9) e dei costi associabili alla piena regolarizzazione, anche per ciò che attiene la pratica di agibilità;
- della collocazione in classe energetica "D".

La valutazione viene espressa 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 sopra espresse.



La valutazione del terreno viene formulata a corpo tenendo conto che una parte costituisce estensione del cortile del fabbricato, mentre la restante maggior porzione presenta caratteristiche di terreno agricolo, costituendo comunque una favorevole dotazione per l'edificio.

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.

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

<i>pia- no</i>	<i>porzione</i>	<i>tipologia</i>	<i>sup. fisica (m<sup>2</sup>)</i>	<i>coeff. di ragguaglio</i>	<i>sup. raggua- gliata (m<sup>2</sup>)</i>
T-1	locali abitativi	locali principali	184,30	1,00	184,30
T	autorimessa	accessori diretti	41,30	0,50	20,65
T	ripostiglio, sgom- bero, c.t.	accessori diretti	54,60	0,50	27,30
T	porticato	assimilato ad ac- cessori indiretti, in funzione di destina- zione e caratteristi- che	8,00	0,25	2,00
T	portico staccato	accessori indiretti	24,70	0,25	6,18
1	balconi	balconi/terrazzi	12,60	0,25	3,15
2	sottotetto non abitabile	assimilato ad ac- cessori indiretti, in funzione di destina- zione, caratteristi- che ed altezza	119,60	0,25	29,90
T	area scoperta	aree esterne	376,00	0,10	37,60
totale m <sup>2</sup>					311,08
arrotondabile in m <sup>2</sup>					<b>311,00</b>

Tenuto conto delle quotazioni medie praticate in zona per beni immobili simili, in funzione delle caratteristiche generali, finiture, ubicazione, esposizione, stato conservativo, epoca di ristrutturazione e particolarità specifiche, per l'immobile può essere assunto quale prezzo di riferimento di comune commercio il valore

unitario di 700,00 €/m<sup>2</sup>.

Allo scopo di tener conto dei particolari aspetti associabili alla fattispecie, più sopra elencati, con particolare riguardo alla vendita in ambito di procedimento esecutivo ed alla vendita di sola quota di proprietà indivisa, occorre apportare un deprezzamento volto ad aumentare l'appetibilità, deprezzamento che appare congruo applicare in ragione del 25% (venticinque per cento), anche tenuto conto di eventuali azioni per la definizione giuridica dell'accesso.

In forza delle considerazioni sopra esposte, si valuta:

• valore commerciale immobile		
m <sup>2</sup> 311,00 x 700,00 €/m <sup>2</sup> =	€	217.700,00
• costi regolarizzazione e pratica agibilità	€	- 5.000,00
• deprezzamento 25%		
(€ 217.700,00-5.000,00) x - 0,25 =	€	53.175,00
• valore netto a procedura esecutiva		
€ 217.700,00 - 5.000,00 - 53.175,00 =	€	159.525,00
arrotondabile in	€	159.500,00
• appezzamento di terreno Fg. 3 n. 411 (m <sup>2</sup> 1.460)		
a corpo	€	5.000,00
<b>Valore totale della stima</b>	<b>€</b>	<b>164.500,00</b>

**(dicansi euro centosessantaquattromilacinquecento/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 IMMOBILE**

*[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 agli esecutati in qualità di persone fisiche.

Il decreto di trasferimento della proprietà a seguito di aggiudicazione attraverso procedimento forzoso, dovrà essere registrato presso il competente ufficio e quindi soggetto al pagamento della corrispondente imposta di registro, variabile in base alle eventuali agevolazioni richieste dall'aggiudicatario in sede di acquisto.

\* \* \*

## **18) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E.**

*[Punto 17 del mandato peritale]*

La porzione immobiliare a destinazione abitativa censita con la particella n.

655 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.).

In conformità al quesito lo scrivente ha conferito incarico ad un Tecnico esterno, nella persona dell'Ing. [REDACTED], con studio in [REDACTED], Corso [REDACTED], il quale ha redatto l'Attestato. Il documento, dal quale risulta che l'unità abitativa ricade in "classe D" di prestazione energetica, viene prodotto in calce alla presente a formare l'Allegato 7.

La restante unità n. 655 sub. 4 rientra nella categoria indicata dalla lettera d) del punto 17 del mandato, costituendo un locale ad uso autorimessa per il quale non è prevista la redazione dell'A.P.E.

\* \* \*

## **19) ADEMPIMENTI PROCEDURALI**

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

- all'Avv. [REDACTED], in qualità di Legale della parte procedente, [REDACTED];
- all'Avv. [REDACTED], in qualità di Legale della [REDACTED], in persona della procuratrice [REDACTED], cessionaria della [REDACTED] parte intervenuta;
- all' [REDACTED], [REDACTED] parte intervenuta.

Ai debitori è stata trasmessa una copia cartacea presso la loro residenza, non avendo fornito gli stessi un indirizzo di posta elettronica.

Non sono pervenute osservazioni in merito da parte dei Legali e dai debitori.

\* \* \*

## **20) QUADRO RIEPILOGATIVO - PIANO DI VENDITA**

**Lotto Unico:** In **Comune di Baldichieri d'Asti**, Via Don. F. Borgnino n. 15, intera proprietà su fabbricato abitativo unifamiliare ed annessa autorimessa, oltre piccolo portico distaccato, il tutto entrostante a sedime di pertinenza di uso esclusivo, nonché adiacente appezzamento; la proprietà risulta distinta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, come segue.

a) Catasto Fabbricati, **foglio 3** con le particelle:

- **n. 655 sub. 3**, Via Don F. Borgnino snc, piano T-1-2, categoria A/2, classe 2°, consistenza vani 7, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 270, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 243, rendita € 285,60, abitazione ai piani terreno, primo e secondo (sottotetto), nonché area scoperta e portico distaccato;



• **n. 655 sub. 4**, Via Don F. Borgnino snc, piano T, categoria C/6, classe 1°, consistenza m<sup>2</sup> 33, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 36, rendita € 57,95, autorimessa al piano terreno.

Il lotto sul quale l'edificio sorge è inoltre individuato sulla mappa del Catasto Terreni al medesimo **foglio 3** con la particella **n. 655**, "ente urbano" di m<sup>2</sup> 570.

- b) Catasto Terreni al **foglio 3**, particella **n. 411**, are 14,60, qualità seminativo, classe 1°, R.D. € 12,44, R.A. € 8,67, appezzamento adiacente all'edificio.

Fabbricato abitativo unifamiliare e piccolo portico costituente corpo indipendente entrostanti a lotto di terreno pianeggiante a geometria poligonale, oltre adiacente fondo agricolo, il tutto intercluso tra la proprietà di terzi, con la quale confina lungo i lati nord ed ovest, nonché con l'appezzamento in capo ai debitori a sud, sul quale occorre transitare per accedere ai beni.

La proprietà è accessibile dalla Via Don Borgnino attraverso un breve percorso sterrato delimitato da cancello insistenti sull'appezzamento descritto al medesimo foglio 3 con la particella n. 668, il quale risulta estraneo al pignoramento, dovendo considerare la stessa come interclusa ed accessibile mediante servitù di passaggio su altra proprietà.

Il corpo abitativo è libero sui lati nord, est e sud, con affaccio sul cortile e confina per il restante lato ovest con l'edificio in capo a terzi; si eleva a due livelli fuori terra, di ingombro differente, risultando nel dettaglio costituito da:

- al piano terreno: porticato a protezione dell'ingresso, ingresso-vano scala, disimpegno, tavernetta (utilizzata come cucina) con camino in muratura, bagno, autorimessa, ripostiglio, locale di sgombero (utilizzato come tavernetta) a nudo tetto con camino in muratura e centrale termica;
- al piano primo (di ingombro planimetrico inferiore e con soffitto sostituito da solaio in legno a vista): vano della scala proveniente dal piano inferiore, soggiorno e scala a vista verso il sottotetto, ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno; sono inoltre presenti due balconi dei quali uno sul fronte sud a servizio del soggiorno e l'altro (ancora dotato di ringhiera provvisoria) sul lato est, collegato alla camera d'angolo;
- al piano sottotetto: unico spazio non abitabile compreso tra il solaio in legno a copertura del piano primo e le falde a vista della copertura.

Il portico, di vecchio impianto, costituisce corpo autonomo consistente in un semplice spazio di ricovero a pianta rettangolare chiuso su due lati, aperto sulla testata ovest e sul fronte sud. Lungo il lato est del sedime si sviluppa il terreno pianeggiante adibito a prato incolto, con il quale il sedime pertinenziale forma unico corpo.



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 comunali rinvenute, l'immobile dovrà essere regolarizzato sotto il profilo urbanistico-edilizio a cura e spese dell'aggiudicatario, tenendo inoltre conto che dovrà essere richiesta ed ottenuta la certificazione all'agibilità.

Il valore di stima e le riduzioni per la vendita in ambito forzoso sono state formulate tenendo conto anche dell'eventuale necessità di azioni per la definizione giuridica dell'accesso.

Il lotto è alle coerenze, da nord in senso orario: particelle di terzi al foglio 3 nn. 410, 714, 465 (Via Garibaldi), Rio Triversa, particella di terzi al foglio 5 n. 5, mappale in capo ai debitori foglio 3 n. 668, proprietà di terzi foglio 3 particella n. 666.

**Valore del lotto**

**€ 164.500,00**

**(dicansi euro centosessantaquattromilacinquecento/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 ed a seguito della riunione delle procedure nn. 225/2021 e 101/2024, 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.

- a.1) Ha svolto l'accesso agli immobili nell'ambito dell'Es. Imm. n. 225/2021, in Baldichieri d'Asti, Via Don F. Borgnino n. 15, alla presenza del debitore, eseguendo i rilievi metrico e fotografico; non ha ritenuto di recarsi nuovamente sui luoghi in quanto è trascorso un breve periodo dalla data del primo accertamento;
- a.2) ha analizzato la documentazione in atti, verificandone la completezza, reperendo ed elencando formalità pregiudizievoli e provenienze;
- a.3) ha elencato i dati catastali indicati sui pignoramenti, ponendoli a confronto con quelli attuali, descrivendo dettagliatamente gli immobili oggetto di esecuzione;
- a.4) sulla base delle informazioni assunte, i debitori risultano coniugati in regime di comunione dei beni;
- a.5) dal confronto dei dati catastali riportati sulle visure aggiornate con quelli contenuti negli atti di pignoramento non sono emerse incon-

gruenze circa l'identificazione catastale del fabbricato e dell'adiacente mappale n. 411, mentre del fondo n. 688 non si è tenuto conto in quanto, essendo in capo a terzi, è stato escluso dalla procedura;

a.6) ha reperito la normativa urbanistica ed i provvedimenti autorizzativi inerenti la realizzazione dell'edificio, dai quali sono risultate difformità urbanistico-edilizie suscettibili di sanatoria;

a.7) in funzione delle sue caratteristiche ed estensione, il compendio è trasferibile in unico lotto;

a.8) dal sopralluogo è emerso che la proprietà è utilizzata come abitazione principale dai debitori e dalla loro famiglia;

a.9) posto che i debitori sono tuttora coniugati, non vi è da considerare l'eventuale assegnazione della casa coniugale;

a.10) sull'immobile non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, diritti condominiali e demaniali;

a.11) non esistono spese di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie deliberate e procedimenti giudiziari;

a.12) sulla base delle caratteristiche del bene, dei dati metrici e delle considerazioni ai fini della stima, alla proprietà immobiliare è associabile un valore a procedura esecutiva di € 164.500,00;

a.13) il trasferimento degli immobili comporta il versamento dell'imposta di registro e non prevede il pagamento dell'I.V.A.;

a.14) verificata l'appartenenza alle varie categorie di edifici, è stato necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica che si allega, per la predisposizione del quale è stato dato incarico ad un Tecnico abilitato in materia.

b) Il sottoscritto ha trasmesso l'elaborato peritale ed i rispettivi allegati attraverso posta elettronica certificata al Legale del creditore procedente ed ai Legali dei creditori intervenuti, nonché copia cartacea ai debitori attraverso raccomandata presso la loro residenza; allega quindi alla presente le rispettive ricevute di trasmissione. Nei termini previsti non sono pervenute osservazioni in merito alla stessa.

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 Baldichieri d'Asti, oltre copia dei C.D.U. per quanto riguarda l'appezzamento di terreno.

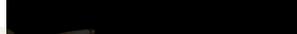


e) Viene infine prodotta la descrizione dei beni unitamente ai corrispondenti dati catastali, per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, oltre la relazione peritale epurata dei dati sensibili in conformità alla legge sulla privacy.

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

Quanto sopra in adempimento all'onorevole incarico ricevuto.  
Con il deposito della presente il sottoscritto resta a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per ogni chiarimento che Egli riterrà utile richiederli.  
Narzole, lì 27/11/2024

**L'Esperto Estimatore**

Geom. 

(firmato digitalmente)

