

TOMMASO BLANDI  
Via Santa Croce, 12  
12100 - CUNEO (CN)  
Partita IVA: 02553480043  
Codice fiscale: BLNTMS64A07D2050  
Telefono: 0171696890 - Fax: 0171696890  
e-mail: info@studioblandi.com  
PEC: tommaso.blandi@geopec.it

STUDIO TECNICO  
BLANDI TOMMASO  
geometra

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 89/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Promotore:



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Debitore:



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice Es.: **Dott.ssa AMISANO Paola**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Cuneo, 09 Giugno 2025

Geometra Tommaso BLANDI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# INDICE

<b>1. PREMESSE .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente.....</b>	<b>3</b>
<b>2. QUESITO PER IL CTU .....</b>	<b>4</b>
<b>3. SUDDIVISIONE DEI LOTTI .....</b>	<b>5</b>
<b>4. DESCRIZIONE LOTTO -1-.....</b>	<b>7</b>
<b>4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....</b>	<b>7</b>
<b>4.2 DESCRIZIONE GENERALE LOTTO -1-.....</b>	<b>7</b>
<b>4.3 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE.....</b>	<b>8</b>
<b>4.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE .....</b>	<b>8</b>
<b>4.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI .....</b>	<b>9</b>
<b>4.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'.....</b>	<b>9</b>
<b>4.7 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE.....</b>	<b>11</b>
<b>4.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>11</b>
<b>4.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA' .....</b>	<b>11</b>
<b>4.10 COERENZE .....</b>	<b>13</b>
<b>5. DESCRIZIONE LOTTO -2-.....</b>	<b>14</b>
<b>5.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....</b>	<b>14</b>
<b>5.2 DESCRIZIONE GENERALE LOTTO -2-.....</b>	<b>14</b>
<b>5.3 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE.....</b>	<b>15</b>
<b>5.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE .....</b>	<b>15</b>
<b>5.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI .....</b>	<b>15</b>
<b>5.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'.....</b>	<b>16</b>
<b>5.7 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE.....</b>	<b>17</b>
<b>5.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>17</b>
<b>5.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA' .....</b>	<b>17</b>
<b>5.10 COERENZE .....</b>	<b>18</b>
<b>6. DESCRIZIONE LOTTO -3-.....</b>	<b>19</b>
<b>6.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....</b>	<b>19</b>

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 89/2024

6.2 DESCRIZIONE GENERALE LOTTO -3-.....	19
6.3 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE.....	20
6.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE.....	20
6.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI.....	21
6.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'.....	21
6.7 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE.....	22
6.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	23
6.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'.....	23
6.10 COERENZE.....	23

## 1. PREMESSE

### 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi  
Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 89/2024

In data 12 febbraio 2025, il sottoscritto **Geometra Tommaso BLANDI**, con studio in Cuneo (CN), Via Santa Croce n. 12, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 1970, a seguito di nomina accettata in data 13 febbraio 2025 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dei Terreni siti nel Comune di Cellarengo e Valfenera (AT), ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue:

## 2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione dei bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

---

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione 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.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

### 3. SUDDIVISIONE DEI LOTTI

In relazione alla conformazione del complesso immobiliare oggetto d'esecuzione, lo scrivente considera opportuno sia per omogeneità di destinazione d'uso nonché di una migliore appetibilità commerciale, di proporre la seguente formazione dei lotti:

---

**Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi**  
**Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com**

Es. Imm. N. **89/2024**

**LOTTO 1: terreni agricoli Cellarengo (31.220 mq – 8,19 G.te P.si)**

N°	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO
1	C.T.	2	18	/
2	C.T.	2	79	/
3	C.T.	2	115	/
4	C.T.	2	116	/

**LOTTO 2: terreni agricoli Cellarengo (5.110 mq – 1,34 G.te P.si)**

N°	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO
1	C.T.	9	270	/

**LOTTO 3: terreni agricoli Valfenera (13.330 mq – 3,49 G.te P.si)**

N°	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO
1	C.T.	7	79	/
2	C.T.	7	83	/

**LOTTO -1- Cellarengo (AT)**

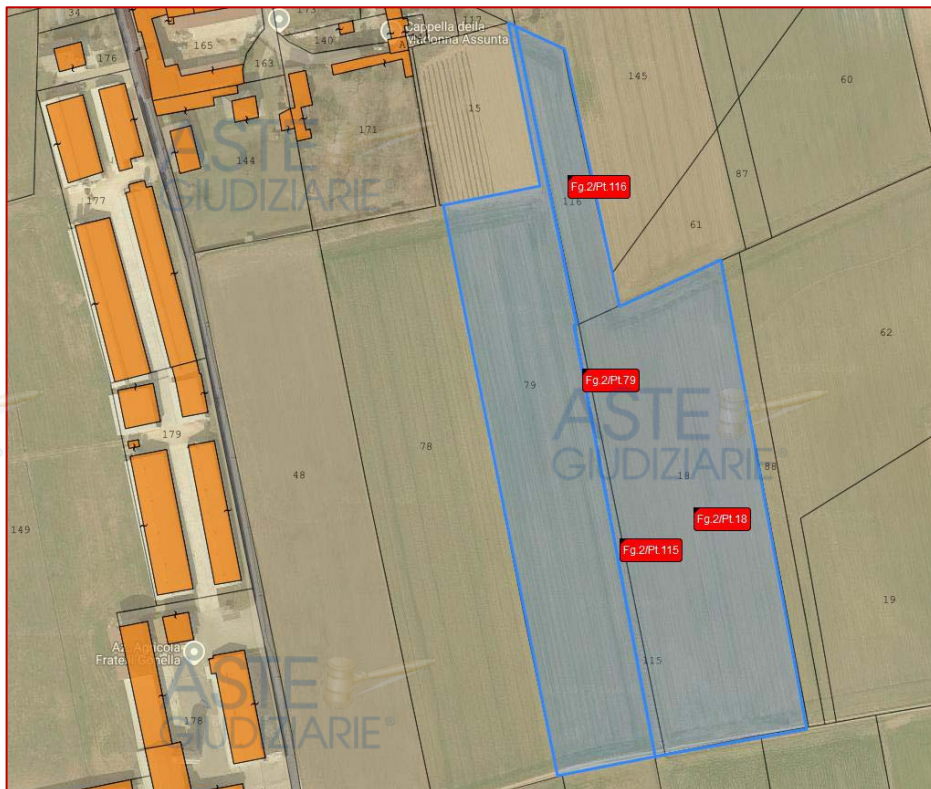
## 4. DESCRIZIONE LOTTO -1-

### 4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

- 1 – Terreno agricolo sito in Comune di Cellarengo (AT); (mapp. 18) di mq. 14.680
- 2 – Terreno agricolo sito in Comune di Cellarengo (AT); (mapp. 116) di mq. 2.690
- 3 – Terreno agricolo sito in Comune di Cellarengo (AT); (mapp. 79) di mq. 13.130
- 4 – Terreno agricolo sito in Comune di Cellarengo (AT); (mapp. 115) di mq. 720

Quote di proprietà: Proprietà per 1/1 in separazione dei beni intestato al sig. [REDACTED]

### ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



### 4.2 DESCRIZIONE GENERALE LOTTO -1-

#### Descrizione dell'immobile e confini:

#### Ubicazione e Contesto Territoriale

---

I terreni oggetto di perizia sono situati nel comune di Cellarengo, in provincia di Asti, all'interno della Regione Agraria N. 1 – Colline dell'Alto Monferrato Astigiano.

Il Comune di Cellarengo è un borgo rurale a circa 321 metri sul livello del mare, immerso in un paesaggio collinare caratterizzato da vigneti e coltivazioni tipiche della tradizione piemontese.

#### **Caratteristiche Morfologiche e Ambientali**

I terreni presentano una conformazione prevalentemente pianeggiante, con esposizione favorevole alla coltivazione agricola.

La vicinanza a fonti idriche (*centrifuga in proprietà*) e la presenza di accessi stradali agevoli ne facilitano la lavorazione e la gestione agricola.

La qualità del suolo, la dotazione idrica e l'accessibilità sono elementi determinanti nella valutazione del potenziale agricolo.

#### **Descrizione Particolare**

**1- Terreno agricolo** (*mappale 18 – 79 – 115 - 116*) L'appezzamento è costituito da un insieme di terreni agricoli contigui, che nel complesso formano una superficie di conformazione regolare, agevolmente lavorabile con mezzi agricoli meccanizzati.

La morfologia del terreno è prevalentemente pianeggiante con pendenza uniforme e senza ostacoli naturali rilevanti.

L'accesso ai terreni avviene tramite strada sterrata agricola, collegata direttamente a una strada asfaltata comunale, garantendo così un buon livello di accessibilità per veicoli agricoli e mezzi da trasporto anche nei periodi piovosi. La viabilità interna ed esterna è funzionale all'attività agricola e consente agevoli operazioni di semina, raccolta e trasporto del prodotto.

L'intera superficie è attualmente destinata alla coltivazione cerealicola, in particolare alla coltura dell'orzo, del grano tenero o duro (*a seconda della tipologia praticata*). Il terreno si presenta in buono stato di manutenzione agronomica, privo di infestanti significative e dotato di una tessitura sciolta o medio impasto, favorevole alla coltura in oggetto.

#### **4.3 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva **terreni**: 31.220,00 m<sup>2</sup> (*8,19 G.t P.si*)

#### **4.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE**

---

I terreni agricoli risultano coltivati dal medesimo esecutato ad eccezione del mappale 116 del Foglio 2 che risulta affittato alla Soc. [REDACTED]. (Contratto del 13-05-2024).

#### **4.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

##### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non ci sono vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.

##### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

**Pignoramento** in data 11-06-2024 rep. N. 2341 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 24 luglio 2024 ai nn. 6749/5253, derivante da Atto giudiziario pubblico ufficiale U.N.E.P. Tribunale di Asti, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

**2. Ipoteca Volontaria** in data 05-06-2019 n. rep. 10097/6359, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ASTI in data 04 luglio 2019 ai nn. 5929/763, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio GRASSI Reverdini, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED].

Capitale: 60.000,00 €

Interessi: - €

Tasso: -%

Totale: 120.000,00 €

Durata: 10 anni

#### **4.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'**

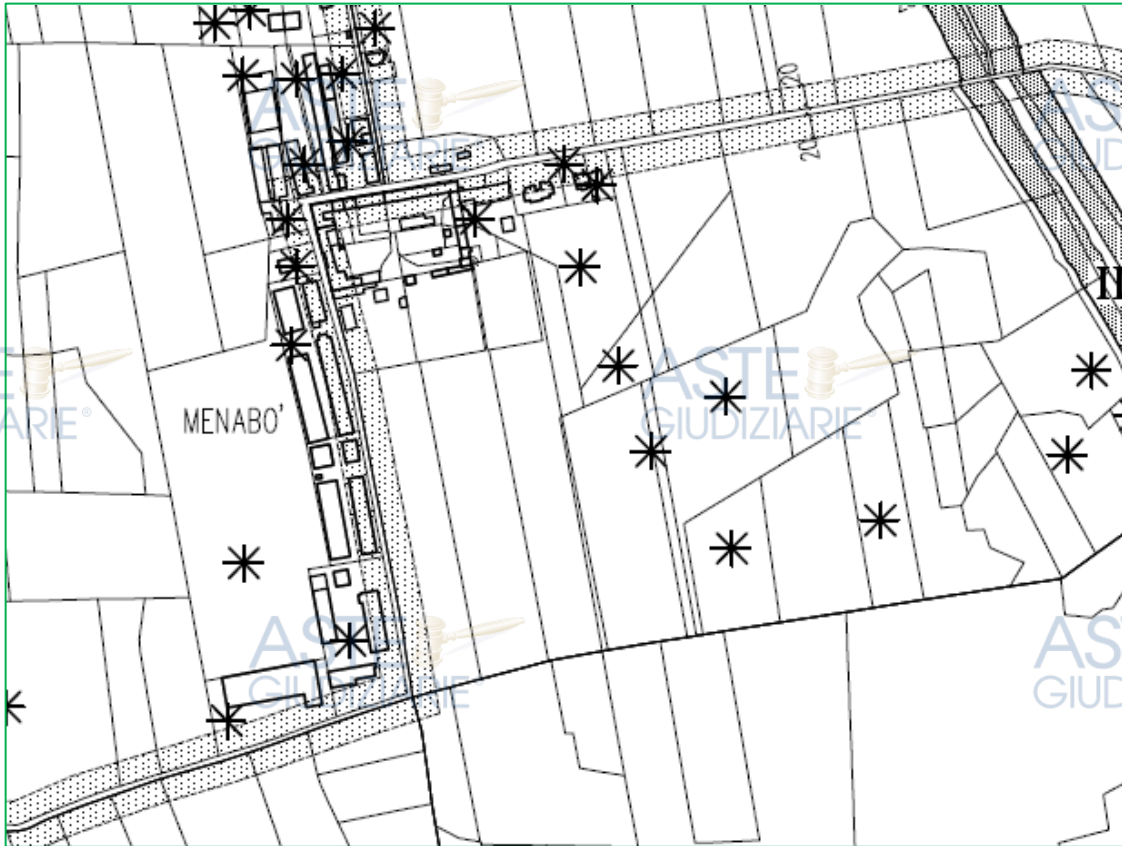
##### **SITUAZIONE URBANISTICA**

---

**Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi**  
Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 89/2024

I terreni sono inseriti nel vigente PRG in area denominata "AREE AGRICOLE" del vigente Piano Regolatore Comunale e normato dall' ART. 22 delle norme tecniche di attuazione.



**ESTRATTO DI PRGC: ZONA AREE AGRICOLE**

**SITUAZIONE CATASTALE**

**1) Dati identificativi:** Comune di **CELLARENGO (C438) (AT)**

Foglio **2** Particella **18**

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 109,93**; agrario **Euro 102,35**

Superficie: **14.680 m2**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**

**2) Dati identificativi:** Comune di **CELLARENGO (C438) (AT)** Foglio **2** Particella **116**

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 20,14**; agrario **Euro 18,76**

Superficie: **2.690 m2**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **U**

**3) Dati identificativi:** Comune di **CELLARENGO (C438) (AT)**

Foglio **2** Particella **79**

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 98,33 Lire 190.385**; agrario **Euro 91,54 Lire 177.255**

Superficie: **13.130 m2**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**

Partita: 1666

**4) Dati identificativi:** Comune di **CELLARENGO (C438 ) (AT)**

Foglio **2** Particella **115**

**Dati di classamento:**

Particella divisa in **2** porzioni Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 4,77**

agrario

Superficie: **720** **Euro**  
m2 **4,74**

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,28	Euro 4,49
Reddito agrario	Euro 0,56	Euro 4,18
Deduzioni	-	-
Superfici e m2	120	600
Qualità	PRATO	SEMINATIVO
Classe	2	1

**4.7 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE**

Si precisa che il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato richiesto al Comune di Cellarengo, ed è ancora in fase di rilascio.

**4.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Non risultano spese extra a carico dell'acquirente.

**4.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'**

Provenienza immobili 1) e 2):

---

**Atto di Compravendita**, trascritta ai nn.10145/7745 in data 28 dicembre 1998, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Grassi Reverdini Giancarlo di Torino del 14 dicembre 1998, numero di repertorio 73492, a favore

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro

Provenienza immobili 3) e 4):

- **Atto di Compravendita**, trascritta ai nn.5928/4664 in data 4 luglio 2019, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Grassi Reverdini Roberto di Torino del 5 giugno 2019, numero di repertorio 10096/6358, a favore

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro

- **Denuncia di Successione**, trascritta ai nn.5305/4150 in data 5 giugno 2018, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Asti del 17 maggio 2018, numero di repertorio 697/9990/18, contro l'eredità di

, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili di relazione 2)-3); per la quota di 33/100 del diritto di proprietà, relativamente all'immobile di relazione 5), devoluta a favore di

, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili di relazione 2)-3); per la quota di 33/200 del diritto di proprietà, relativamente all'immobile di relazione 5);

, per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili di relazione 2)-3); per la quota di 33/400 del diritto di proprietà, relativamente all'immobile di relazione 5);

, per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili di relazione 2)-3); per la quota di 33/400 del diritto di proprietà, relativamente all'immobile di relazione 5.

**Denuncia di Successione**, trascritta ai nn.5037/3908 in data 30 maggio 2017, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Moncalieri del 15 marzo 2017, numero di repertorio 491/990/17, contro l'eredità di [REDACTED], per la quota di 1/9 del diritto di proprietà, devoluta a favore di [REDACTED], per la quota di 2/36 del diritto di proprietà, relativamente all'immobile di relazione 5), [REDACTED] per la quota di 2/36 del diritto di proprietà, relativamente all'immobile di relazione 5).

**Denuncia di Successione**, trascritta ai nn.5036/3907 in data 30 maggio 2017, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Moncalieri del 15 marzo 2017, numero di repertorio 489/990/17, contro l'eredità di [REDACTED], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, devoluta a favore di [REDACTED], per la quota di 1/9 del diritto di proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/9 del diritto di proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/9 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione 5).

#### **4.10 COERENZE**

##### **TERRENI AGRICOLI MAPP.18-115-118-79**

NORD: mappale 145;

OVEST: mappale 48;

SUD: mappale 17 e mappale 4;

EST: mappale 88, mappale 61 e mappale 145.

## **LOTTO -2- Cellarengo (AT)**

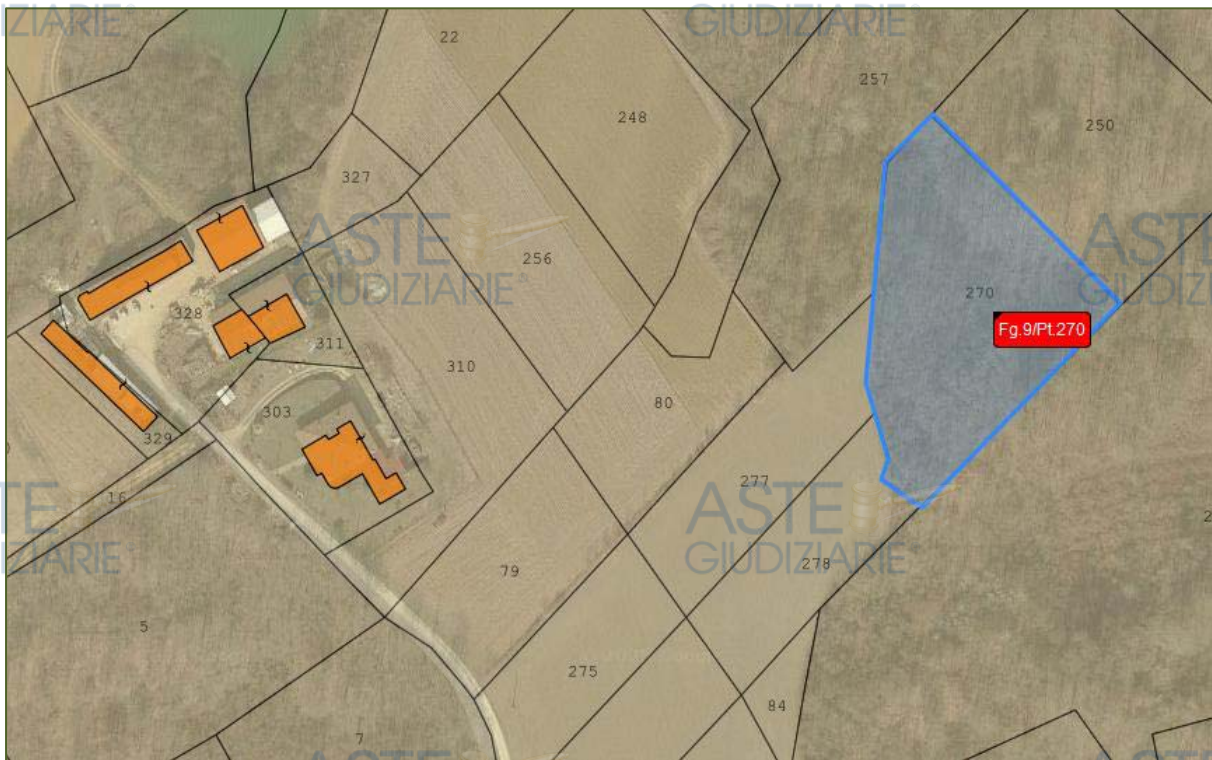
**Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi**  
**Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com**

Es. Imm. N. 89/2024

## 5. DESCRIZIONE LOTTO -2-

### 5.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

1 – Terreno agricolo (*boschivo*) sito in Comune di Cellarengo (AT); (*mapp. 270*) di mq. 5.110



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

### 5.2 DESCRIZIONE GENERALE LOTTO -2-

Descrizione dell'immobile e confini:

Ubicazione e Contesto Territoriale

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi  
Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 89/2024

---

Il terreno oggetto di perizia è situato nel comune di Cellarengo, in provincia di Asti, all'interno della Regione Agraria N. 1 – Colline dell'Alto Monferrato Astigiano. Cellarengo è un borgo rurale a circa 321 metri sul livello del mare, immerso in un paesaggio collinare caratterizzato da vigneti e coltivazioni tipiche della tradizione piemontese.

#### **Caratteristiche Morfologiche e Ambientali**

Il terreno boschivo presenta una conformazione collinare.

Non risulta irriguo e l'accesso avviene da strada bianca e successivo sentiero.

#### **Descrizione Particolare**

**1 - Terreno agricolo** (mappale 270) Trattasi di terreno boschivo di forma irregolare di 5.110 mq. (1,34 G.te P.si).

### **5.3 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva terreni: 5.110 m<sup>2</sup>

### **5.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE**

I terreni agricoli non risultano coltivati, in quanto di natura boschiva.

### **5.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non ci sono vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

■ **Pignoramento** in data 11-06-2024 rep. N. 2341 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 24 luglio 2024 ai nn. 6749/5253, derivante da Atto giudiziario pubblico ufficiale U.N.E.P. Tribunale di Asti, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

■ **Ipoteca Volontaria** in data 05-06-2019 n. rep. 10097/6359, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ASTI in data 04 luglio 2019 ai nn. 5929/763, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio GRASSI Reverdini, a favore di [REDACTED]

---

**Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi**  
**Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com**

Es. Imm. N. 89/2024

Capitale: 60.000,00 €

Interessi: - €

Tasso: -%

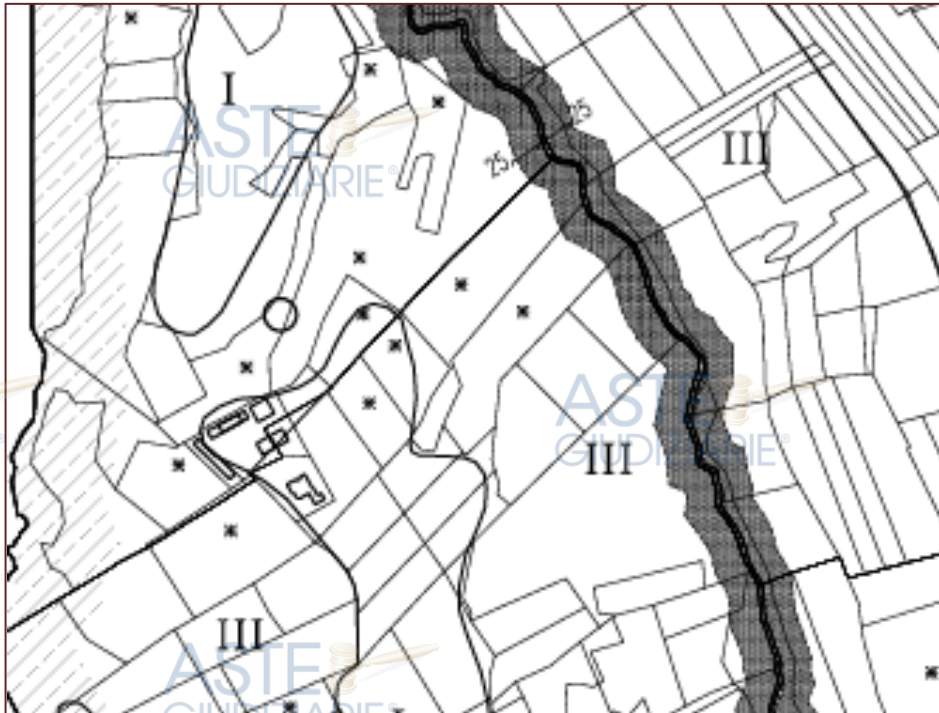
Totale: 120.000,00 €

Durata: 10 anni

## **5.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'**

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

I terreni sono inseriti nel vigente PRG in area denominata "AREE AGRICOLE" del vigente Piano Regolatore Comunale e normato dall' ART. 22 delle norme tecniche di attuazione.



**ESTRATTO DI PRGC: ZONA AREE AGRICOLE**

### **SITUAZIONE CATASTALE**

**Dati identificativi:** Comune di **CELLARENGO (C438 ) (AT)** Foglio **9** Particella **270**

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 5,28 Lire 10.220**; agrario **Euro 1,85 Lire 3.577**

Superficie: **5.110 m2**

Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe **U**

Partita: **950**

**Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi**

**Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com**

**Es. Imm. N. 89/2024**

### **5.7 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE**

Si precisa che il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato richiesto al Comune di Cellarengo, ed è ancora in fase di rilascio.

### **5.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Non risultano spese extra a carico dell'acquirente.

### **5.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'**

#### Provenienza:

**Atto di Compravendita**, trascritta ai nn.5928/4664 in data 4 luglio 2019, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Grassi Reverdini Roberto di Torino del 5 giugno 2019, numero di repertorio 10096/6358, a favore

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro

- **Denuncia di Successione**, trascritta ai nn.5305/4150 in data 5 giugno 2018, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Asti del 17 maggio 2018, numero di repertorio 697/9990/18, contro l'eredità di

, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili di relazione 2)-3); per la quota di 33/100 del diritto di proprietà, relativamente all'immobile di relazione 5), devoluta a favore di

, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili di relazione 2)-3); per la quota di 33/200 del diritto di proprietà, relativamente all'immobile di relazione 5);

per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili di relazione 2)-3); per la quota di 33/400 del diritto di proprietà, relativamente all'immobile di relazione 5);

, per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, relativamente

agli immobili di relazione 2)-3); per la quota di 33/400 del diritto di proprietà, relativamente all'immobile di relazione 5.

- **Denuncia di Successione**, trascritta ai nn.5037/3908 in data 30 maggio 2017, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Moncalieri del 15 marzo 2017, numero di repertorio 491/990/17, contro l'eredità di [REDACTED], per la quota di 1/9 del diritto di proprietà, devoluta a favore di [REDACTED] per la quota di 2/36 del diritto di proprietà, relativamente all'immobile di relazione 5), [REDACTED] per la quota di 2/36 del diritto di proprietà, relativamente all'immobile di relazione 5).

- **Denuncia di Successione**, trascritta ai nn.5036/3907 in data 30 maggio 2017, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Moncalieri del 15 marzo 2017, numero di repertorio 489/990/17, contro l'eredità di [REDACTED], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, devoluta a favore di [REDACTED], per la quota di 1/9 del diritto di proprietà, [REDACTED], per la quota di 1/9 del diritto di proprietà, [REDACTED], per la quota di 1/9 del diritto di proprietà, [REDACTED], per la quota di 1/9 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione 5).

### **5.10 COERENZE**

#### **TERRENO AGRICOLO MAPP. 270**

NORD: mappale 257;

OVEST: mappale 257, mappale 277 e mappale 278;

SUD: mappale 249;

EST: mappale 250.

## **LOTTO -3- Valfenera (AT)**

**Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi**  
**Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com**

**Es. Imm. N. 89/2024**

## 6. DESCRIZIONE LOTTO -3-

### 6.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

1 – Terreno agricolo sito in Comune di Valfenera (AT); (mapp. 79) di mq. 6.670;

2 – Terreno agricolo sito in Comune di Valfenera (AT); (mapp. 83) di mq. 6.660.

Quote di proprietà: Proprietà per 1/1 in separazione dei beni intestato al sig. [REDACTED]

[REDACTED]

### ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



### 6.2 DESCRIZIONE GENERALE LOTTO -3-

Descrizione dell'immobile e confini:

Ubicazione e Contesto Territoriale

---

I terreni oggetto di perizia sono situati nel comune di **Valfenera**, in provincia di Asti, all'interno della regione collinare del **Pianalto Astigiano**. La zona è caratterizzata da un paesaggio collinare, con terreni adatti a coltivazioni agricole tradizionali. L'accesso ai terreni avviene tramite una **strada asfaltata comunale**, che conduce a una **strada sterrata agricola** che attraversa l'appezzamento, garantendo un'agevole viabilità per le operazioni agricole.

#### **Caratteristiche Morfologiche e Ambientali**

I terreni presentano una conformazione leggermente semipiani, con esposizione favorevole alla coltivazione agricola.

La vicinanza a fonti idriche e la presenza di accessi stradali agevoli ne facilitano la lavorazione e la gestione agricola.

La qualità del suolo, la dotazione idrica e l'accessibilità sono elementi determinanti nella valutazione del potenziale agricolo.

#### **Descrizione Particolare**

**1- Terreno agricolo** (*mappale 79 – 83*) L'appezzamento è costituito da un insieme di 2 terreni agricoli contigui, che nel complesso formano una superficie di conformazione regolare, agevolmente lavorabile con mezzi agricoli meccanizzati.

La morfologia del terreno è prevalentemente semi-pianeggiante con pendenza uniforme e senza ostacoli naturali rilevanti.

L'accesso ai terreni avviene tramite strada sterrata agricola, collegata direttamente a una strada provinciale 69, garantendo così un buon livello di accessibilità per veicoli agricoli e mezzi da trasporto anche nei periodi piovosi. La viabilità interna ed esterna è funzionale all'attività agricola e consente agevoli operazioni di semina, raccolta e trasporto del prodotto.

L'intera superficie è attualmente destinata alla coltivazione cerealicola, in particolare alla coltura del grano tenero o duro (*a seconda della tipologia praticata*). Il terreno si presenta in buono stato di manutenzione agronomica, privo di infestanti significative e dotato di una tessitura sciolta o medio impasto, favorevole alla coltura in oggetto.

#### **6.3 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva **terreni**: 13.330,00 m<sup>2</sup> (3,49 G.t P.si)

#### **6.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE**

---

**Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi**  
**Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com**

Es. Imm. N. **89/2024**

I terreni agricoli risultano coltivati dal medesimo esecutato.

## **6.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non ci sono vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

**Pignoramento** in data 11-06-2024 rep. N. 2341 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 24 luglio 2024 ai nn. 6749/5253, derivante da Atto giudiziario pubblico ufficiale U.N.E.P. Tribunale di Asti, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

**4. Ipoteca Volontaria** in data 05-06-2019 n. rep. 10097/6359, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ASTI in data 04 luglio 2019 ai nn. 5929/763, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio GRASSI Reverdini, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Capitale: 60.000,00 €

Interessi: - €

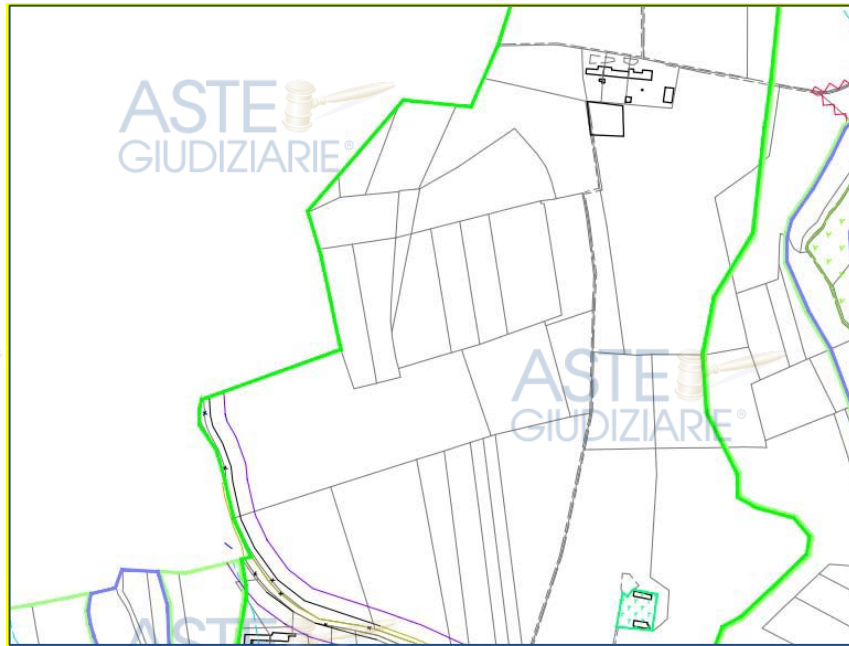
Tasso: -%

Totale: 120.000,00 €

Durata: 10 anni

## **6.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'**

I terreni sono inseriti nel vigente PRG in area denominata "AREE AGRICOLE" del vigente Piano Regolatore Comunale e normato dall' ART. 30 delle norme tecniche di attuazione.



**ESTRATTO DI PRGC: ZONA AREE AGRICOLE**

#### **SITUAZIONE CATASTALE**

**1) Dati identificativi:** Comune di VALFENERA (L574 ) (AT)

Foglio 7 Particella 79

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale Euro 43,06 Lire 83.375; agrario Euro 31,00 Lire 60.030

Superficie: 6.670 m<sup>2</sup>

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 2

Partita: 5653

**2) Dati identificativi:** Comune di VALFENERA (L574 ) (AT)

Foglio 7 Particella 83

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale Euro 43,00 Lire 83.250; agrario Euro 30,96 Lire 59.940

Superficie: 6.660 m<sup>2</sup>

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 2

Partita: 3072

#### **6.7 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE**

Si precisa che il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato richiesto al Comune di Valfenera, ed è stato rilasciato in data 20-05-2025.

**Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi**  
**Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com**

Es. Imm. N. 89/2024

## **6.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Non risultano spese extra a carico dell'acquirente.

## **6.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'**

■ **Atto di Compravendita**, trascritta ai nn.10145/7745 in data 28 dicembre 1998, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Grassi Reverdini Giancarlo di Torino del 14 dicembre 1998, numero di repertorio 73492, a favore [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED]

- **Atto di Compravendita**, trascritta ai nn.5928/4664 in data 4 luglio 2019, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Grassi Reverdini Roberto di Torino del 5 giugno 2019, numero di repertorio 10096/6358, a favore [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED]

- **Denuncia di Successione**, trascritta ai nn.5305/4150 in data 5 giugno 2018, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Asti del 17 maggio 2018, numero di repertorio 697/9990/18, contro l'eredità [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili di relazione 2)-3); per la quota di 33/100 del diritto di proprietà, relativamente all'immobile di relazione 5), devoluta a favore di [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; [REDACTED], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà; [REDACTED], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà;

## **6.10 COERENZE**

**TERRENI AGRICOLI MAPP. 79 - 83**

NORD: mappale 81;

OVEST: mappale 25;

**Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi**  
**Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com**

Es. Imm. N. 89/2024

## 7. VALUTAZIONE DEI LOTTI

### 7.1 CRITERIO DI STIMA:

Esaminate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di esecuzione, la loro posizione, ubicazione e vie di accesso, servitù attive e passive, destinazione d'uso, determinata la consistenza in superficie commerciale dei locali, le caratteristiche tipologiche e lo stato di conservazione, tenuto conto in particolare dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata, della posizione urbanistica dei fabbricati (*ai sensi della Legge 47/85 del 28 febbraio 1985 e ss.mm.ii*) nonché di quella catastale, dello stato locativo e di quant'altro possa concorrere alla formazione del valore in comune commercio, riferito alla data odierna, lo scrivente procede ora alla stima dei medesimi.

Il procedimento adottato è del tipo "sintetico comparativo" (*metodo del confronto di mercato - market comparison approach*) con immobili simili posti nelle vicinanze e con adozione di criteri di prudenza visto il tipo di vendita forzata; la stima viene eseguita a misura, mediante l'applicazione di valori unitari per metro quadrato di superficie commerciale, intendendosi però addivenire ad una valutazione complessiva a corpo, con idonei arrotondamenti.

Nella valutazione sotto riportata sono state naturalmente tenute in conto parti comuni, servitù attive e passive, ecc.

Ciò consentirà di avere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Nell'attribuzione del valore unitario vengono considerate la particolare posizione del bene, le caratteristiche costruttive, l'isolamento, gli impianti, il grado di vetustà e lo stato generale di conservazione.

### **Indagine di mercato**

Lo scrivente ha effettuato un'indagine di mercato per aggiornamenti approfonditi dei valori di mercato immobiliare della zona.

Dopo aver consultato l'osservatorio "quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio di Asti per i Comuni di Cellarengo e Valfenera, i valori Agricoli Medi della provincia, interpellato alcune Agenzie Immobiliari, oltre

ad aver consultato alcuni annunci presenti su internet, ritiene opportuno, equo e cautelativo, applicare le opportune correzioni conseguenti alla contrattura del mercato immobiliare attuale nonché conservative dell'immobile, adottare i seguenti valori unitari:

**VALORE DI MERCATO** (Fonte AdE "Valori agricoli medi della provincia di Asti")

REGIONE AGRARIA N°: 1 COLLINE ALTO MONFERRATO ASTIGIANO Comuni di: BUTTIGLIERA D'ASTI, ALBUGNANO, ARAMENGO, BERZANO DI SAN PIETRO, CANTARANA, CAPRIGLIO, CASTELNUOVO DON BOSCO, CELLARENGO, CERRETO D'ASTI, CISTERNA D'ASTI, COCCONATO, CORTANDONE, CORTANZE, CORTAZZONE, DUSINO SAN MICHELE, FERRERE, MARETTO, MONALE, MONCUCCO TORINESE, MONTAFIA, MONTIGLIO, MORANSENGO, PASSERANO MARMORITO, PIEA, PINO D'ASTI, PIOVA MASSAIA, ROATTO, ROBELLA, SAN PAOLO SOLBRITO, TONENGO, VALFENERA, VIALE, VILLAFRANCA D'ASTI, VILLANOVA D'ASTI, MONTIGLIO MONFERRATO				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	2780			
BOSCO D'ALTO FUSTO	6945			
BOSCO MISTO	3640			
FRUTTETO	12968			
INCOLTO PRODUTTIVO	598			
NOCCIOLETO	10232			
ORTO				
ORTO IRRIGUO				
PASCOLO	1060			
PASCOLO CESPUGLIATO				
PRATO	12483	SI	SI	
PRATO IRRIGUO	26052			
SEMINATIVO	10965			
SEMINATIVO ARBORATO	10965			
SEMINATIVO IRRIGUO	26052			
VIGNETO	13944			

## 7.2 SCHEDA DI VALUTAZIONE – LOTTO -1-

**Comune:** CELLARENGO (AT)

**Dati catastali:** Fg. 2 num. 18, num. 79, num. 115, num. 116

### A) Calcolo del valore medio:

DESCRIZIONE	Superficie	€/Ha	importo
-------------	------------	------	---------

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi  
Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 89/2024

SEMINATIVO – FG.2 MAP. 18 (14.680 mq)	14.680 mq	10.965,00 €	16.096,62 €
SEMINATIVO – FG.2 MAP. 79 (13.130 mq)	13.130 mq	10.965,00 €	14.397,05 €
PRATO – FG.2 MAP. 115/AA (120 mq)	120 mq	12.483,00 €	149,80 €
SEMINATIVO – FG.2 MAP. 115/AB (600 mq)	600 mq	10.965,00 €	657,90 €
SEMINATIVO – FG.2 MAP. 116 (2.690 mq)	2.690 mq	10.965,00 €	2.949,59 €
<b>VALORE TERRENO AGRICOLO MEDIO</b>			<b>34.250,96 €</b>

**B) Calcolo del valore di mercato:**

Importo rinvenuto va dai 10.000,00 ai 15.000,00 €/G.ta P.se, e per il caso di stima, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si adotta l'importo di €. 15.000,00 a G.ta P.se.

Superficie totale mq. : 31.220,00 m<sup>2</sup> (8,19 G.t P.si) x 15.000,00 €/G.ta = **€. 122.850,00**

Riepilogo dei valori:

**Valore catastale:** € 26.299,13

**Valore medio di mercato:** € 34.250,96

**Valore di stima:** € **122.850,00**

**Valore di stima arrotondato** € 123.000,00

riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: Decurtazione pari ad €. 6.150,00

**VALORE STIMATO € 116.850,00**

(euro centosedicimilaottocentocinquanta/00)

**7.3 SCHEDA DI VALUTAZIONE – LOTTO -2-**

**Comune:** CELLARENGO (AT)

**Dati catastali:** Fg.9 num. 270;

**A) Calcolo del valore medio:**

**Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi**  
Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 89/2024

DESCRIZIONE	Superficie	€/Ha	importo
BOSCO CEDUO – FG.9 MAP. 270 (5.110 mq)	5.110 mq	2.780,00 €	1.420,58 €
<b>VALORE TERRENO AGRICOLO</b>			<b>1.420,58 €</b>

**B) Calcolo del valore di mercato:**

Importo rinvenuto va dai 3.000,00 ai 5.000,00 €/G.ta P.se, e per il caso di stima, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si adotta l'importo di €. 4.000,00 a G.ta P.se.

Superficie totale mq. : 31.220,00 m<sup>2</sup> (1,35 G.t P.si) x 4.000,00 €/G.ta = **€. 5.400,00**

Riepilogo dei valori:

<b>Valore catastale:</b>	€	594,00
<b>Valore medio di mercato:</b>	€	1.420,58
<b>Valore di stima:</b>	€	<b>5.400,00</b>
<b>Valore di stima arrotondato</b>	€	<b>5.400,00</b>

riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: Decurtazione pari ad €. 270,00

**VALORE STIMATO € 5.130,00**  
(euro cinquemilacentotrenta/00)

**7.4 SCHEDA DI VALUTAZIONE – LOTTO -3-**

**Comune:** VALFENERA (AT)

**Dati catastali:** Fg. 7 num. 79, num. 83

**A) Calcolo del valore medio:**

**Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi**  
Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 89/2024

DESCRIZIONE	Superficie	€ a giornata Piemontese	importo
SEMINATIVO – FG.7 MAP. 83 (6.660 mq)	6.660 mq	10.965,00 €	7.302,69 €
SEMINATIVO – FG.7 MAP. 79 (6.670 mq)	6.670 mq	10.965,00 €	7.313,65 €
<b>VALORE TERRENO AGRICOLO</b>			<b>14.616,34 €</b>

**B) Calcolo del valore di mercato:**

Importo rinvenuto va dai 10.000,00 ai 15.000,00 €/G.ta P.se, e per il caso di stima, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si adotta l'importo di €. 10.000,00 a G.ta P.se.

Superficie totale mq. : 13.330,00 m<sup>2</sup> (3,49 G.t P.si) x 10.000,00 €/G.ta = €. **34.900,00**

**Valore catastale:** € 9.681,75

**Valore medio di mercato:** € **14.616,34**

**Valore di stima:** € 34.900,00

**Valore di stima arrotondato** € 35.000,00

riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: Decurtazione pari ad €. 1.750,00

**VALORE STIMATO € 33.250,00**  
(euro trentatremiladuecentocinquanta/00)

**RIEPILOGO TOTALE DEI VALORI STIMATI:**

STIMA LOTTO -1- **116.850,00 €**

STIMA LOTTO -2- **5.130,00 €**

STIMA LOTTO -3- **33.250,00 €**

**TOTALE VALORE STIMATO dei LOTTI 1 – 2 e 3 155.230,00 €**

**Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi**  
Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 89/2024

**SCHEDA CONTROLLO EX ART. 569 CPC**

1. Verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento **(vedasi punto 4.5, 5.5)**
2. Verifica delle trascrizioni di trasferimenti *mortis causa* nei titoli di provenienza a partire al primo atto di provenienza ante ventennio precedente la trascrizione del pignoramento **(vedasi punto 4.9, 5.9)**
3. Verifica sussistenza di comunione legale: **NO**
4. Verifica sussistenza comunione volontaria: **NO**
5. Verifica stato occupazione immobile è occupato: **SI** (*mappale n. 116 del Foglio 2 del Comune di Cellarengo*)  
occupato con titolo opponibile alla procedura? **NO**
6. vi sono beni considerabili *res derelictae*? **NO**



L'esperto Geometra Tommaso BLANDI

**7. ALLEGATI**

- A – Allegato A
- 1 – Visura storica
- 2 – Visura aggiornata
- 3 – Estratto di mappa catastale
- 4 – Iscrizione ipotecaria + pignoramento
- 5 – Documentazione fotografica
- 6 - Dichiarazione affittanza dei terreni
- 7 – Contratto di affitto del Mapp. 116 del F. 2
- 8 – Certificazione di Destinazione Urbanistica

**Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi**  
**Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com**  
**Es. Imm. N. 89/2024**