

**TRIBUNALE DI ASTI**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 354/2015**



**EDIFICIO** **Via Roma n. 7, Grana (AT)**  
**fg. 5 part. 387**

**CREDITORE PROCEDENTE** **x**  
**x.**  
**x**

**DEBITORE** **--**

**GIUDICE ESECUTORE** **Dott. P. Perfetti**  
**PERITO STIMATORE** **Arch. Gabriella Graziano**



**RELAZIONE PERITALE**

La sottoscritta Architetto Gabriella Graziano residente a Portacomaro (AT), con studio in Asti corso Casale n. 106, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Asti al n. 195, ricevuto incarico in qualità di CTU il 21/02/2017 dal Giudice Esecutore Dott. P. Perfetti in merito alla esecuzione immobiliare in epigrafe, ha provveduto a svolgere



1

arch. Gabriella Graziano, corso Casale n. 106, 14100 Asti  
tel. 0141 1720072, 3471499486

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



l'incarico esperendo i necessari accertamenti e sopralluoghi seguendo i quesiti a lei sottoposti le cui risultanze sono di seguito riportate.

**1) Provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile:

Il debitore è stato avvisato dell'incarico ricevuto, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali con comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno datata 04/04/2017 (allegato n. 1). La visita dell'immobile pignorato non è avvenuta il 26 aprile, come indicato nella lettera, ma è stata posticipata in data 15 maggio 2017 su richiesta di una parente del debitore, tuttavia il sopralluogo è avvenuto senza ostacolo per la scrivente CTU (allegato n.2).

**2) Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base

dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

La documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c., attestata dalla relazione notarile datata 15/01/2016, risulta regolarmente allegata all'atto di pignoramento.

In base alle risultanze delle ispezioni effettuate all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato in data 14/06/2017, procedendo alla ricerca nel ventennio a ritroso sino al 29 dicembre 1995 (decorrenza ventennio dalla trascrizione del pignoramento), risulta la seguente formalità pregiudizievole in ordine cronologico riguardante l'immobile pignorato nel Comune di Grana, già indicata nella relazione notarile:

TRASCRIZIONE CONTRO

Nota del 29.12.2015 Reg. part. 4252 Reg. Gen. 5778, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASTI, Rep. 5402 del 04.12.2015, ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI, Immobile sito in Grana (AT) (allegato n. 3)

Si è provveduto a reperire la planimetria e l'estratto di mappa catastali (anche se quest'ultimo era già allegato alla certificazione notarile) per l'identificazione del bene pignorato (allegato n. 4).

L'ATTO DI **PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE** comprende:

- **atto notarile di compravendita** immobiliare in data 17.03.1947 n. 6311, rep. n. 7215, rogante Notaio Vincenzo Montiglio, registrato a Moncalvo il 03.04.1947 al n. 605, vol. 184 a favore di -- contro -- (allegato n. 5: viene allegato la copia della Nota di trascrizione, reg. part. n. 1055 del 1947, in quanto non si è potuto accedere all'Archivio Notarile di Casale Monferrato)

- **scrittura privata con sottoscrizione autentica** di compravendita immobiliare in data 22.01.1998 rep. n. 29, trascritta in data 21/02/1998, reg. gen. n. 933, reg. part. n. 755, rogante Notaio Chiara Mariani, sede Santhià, a favore di -- contro -- (allegato n. 6).

**COMMENTO** sull'atto di provenienza ultraventennale:

- la descrizione degli immobili comprati dalla Sig.ra --, indicata nella Nota di Trascrizione allegata alla presente, è esaustiva rispetto alla descrizione indicata nell'Atto notarile di compravendita Notaio Montiglio

- per completezza di mandato, si ritiene di commentare il testo dell'atto ultraventennale rispetto all'attuale descrizione catastale dei beni colpiti. In sede di atto la dante causa del debitore, Sig.ra --, comprò il fabbricato oggetto di esecuzione oltre ad un portico

retrostante, in corpo staccato, censito al catasto Terreni al fg. 5 part. 392, fabbricato rurale di 25 mq di superficie. Quest'ultimo fabbricato venne venduto a terza persona con atto Notaio Arrabito in data 05/12/1968, rep. 3484. Il fabbricato oggetto di pignoramento, che in allora era suddiviso in due unità immobiliari (sub. 1 e 2), in sede di impianto catastale dell'Urbano (1960) venne censito quale unica unità, come ora agli atti. Si allegano scansioni relative alle visure storiche effettuate (allegato n. 7 ).

**COMMENTO** sull'atto di provenienza ventennale:

La lettura dell'atto di provenienza ventennale (scrittura privata in data 22/01/1998) è stata necessaria per verificare il periodo di costruzione del bagno a piano primo e quindi comprendere se ci fosse stato abuso o meno. Il reperimento dell'atto è stato alquanto difficoltoso, essendo il Notaio Mariani attualmente esercente in altra Regione per cui si è cercato la Scrittura privata all'Archivio Storico di Novara, all'Ufficio Provinciale – Servizio di Pubblicità immobiliare di Vercelli ed infine all'Ufficio Provinciale – Servizio di Pubblicità immobiliare di Casale Monferrato. Nella Scrittura Privata il Sig. --, rappresentante volontario della madre Sig.ra --, dichiara che “nessuna modifica richiedente provvedimenti autorizzativi è stata eseguita in detto immobile, che in esso non sono state realizzate opere soggette a sanatoria e che il medesimo non ha subito alcun provvedimento sanzionatorio”. Se ne deduce, quindi, che il bagno è stato realizzato dall'attuale proprietario.

In merito alla verifica sulla continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c., si precisa che tutti i passaggi di proprietà intervenuti ante ventennio sono regolari e riconducono il trasferimento dell'immobile oggetto di procedura al debitore esecutato.

In base alle risultanze delle banche dati consultate, alla data della presente relazione peritale, non si constatano omissioni fiscalmente rilevanti in quanto il bene pignorato risulta di piena ed esclusiva proprietà del debitore esecutato.

**3) Identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)

Il CTU ha avuto accesso all'immobile in data 15/05/2017 alle ore 10,00 in presenza della sorella del debitore e di un testimone.

- Dati generali dell'immobile

Edificio unifamiliare sito in Grana (AT), via Roma n 7, composto da piano interrato, piano terra, piano primo e sottotetto-soffitta; il fabbricato è parte della cortina di edifici fronteggianti via Roma, in prossimità dell'Ufficio postale.

- Dati catastali attuali

A seguito della variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni (cfr. capitolo 6), si riportano i nuovi dati:

Catasto Fabbricati: Sez. /, Foglio n° 5 particella 387, sub. /, zona censuaria U, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale: 93 mq, Rendita Euro 148,74.

Intestazione:

1 --, nato a -- il --, --, proprietà per 1000/1000 (allegato n. 8).

**COMMENTO** sull'accatastamento: la variazione catastale dell'edificio comprende i piani interrato, terra e primo ma esclude il piano sottotetto in quanto, da indagine catastale effettuata relativamente alla busta d'impianto NCEU, si è accertato che il locale sottotetto-soffitta non è stato mai censito e risulta ininfluenza circa la consistenza.

- Confini dell'edificio

OVEST: via Roma; NORD: edificio identificato a N.C.E.U. al fg. 5 part. 841; NORD-EST: edificio identificato a N.C.E.U. al fg. 5 part. 842; EST: edificio identificato a N.C.E.U. al fg. 5 part. 400; SUD: edificio identificato a N.C.E.U. al fg. 5 part. 400.

- Caratteristiche esterne del fabbricato :

L'unità immobiliare è costituita da un fabbricato autonomo con destinazione residenziale, di vecchia costruzione e situato nel Centro Storico del Comune; si sviluppa su due piani fuori terra oltre al piano interrato ad uso cantina e al sottotetto. Ad una prima osservazione risulta di buona fattura e complessivamente in mediocri condizioni di manutenzione.

L'edificio possiede un solo ingresso da via Roma, rialzato rispetto al piano stradale di circa 50 cm, dal quale si accede ai locali del piano terra; non possiede alcuna area di pertinenza.

La facciata verso la via è intonacata ed in parte tinteggiata; non è stato possibile accedere all'interno dell'androne privato, confinante con l'edificio e passaggio comune al cortile retrostante, per verificare il fronte interno del fabbricato pignorato sul quale è aperta una piccola finestra per l'aerazione della cucina.

Il portoncino d'ingresso è formato da due ante in legno con vetrate. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, a duplice ante con una partizione orizzontale; sono dotati di imposte oscuranti in legno al piano terra e sottotetto e di persiane in legno al piano primo; il balcone è di forma rettangolare con lastra in pietra locale e modiglioni a disegno semplice dello stesso materiale, parapetto in ferro di disegno tradizionale; il tetto a doppia falda ha struttura in legno, manto di copertura in coppi vecchi e faldaleria in lamiera preverniciata. L'edificio poggia i muri portanti sul tufo, nel quale è scavata la cantina. E' allacciato alla fognatura e all'acquedotto comunali ed alla rete del gas metano.

- Caratteristiche interne dell'abitazione e della cantina

L'edificio si compone di :

- piano interrato: cantina, a cui si accede tramite scala interna, con "crutin" scavato nel tufo ubicato sotto al sedime stradale
- piano terra: soggiorno, cucina, scala interna (altezza 2,57/2,67 m)
- piano primo: disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale,

un balcone rivolto verso la strada (altezza 2,57/2,67 m)

- piano sottotetto: sottotetto-soffitta a cui non è stato possibile accedere.

Si entra nell'abitazione tramite un portoncino non blindato. I pavimenti sono presumibilmente quelli originari in mattonelle quadrate di cotto, le murature perimetrali e le tramezze sono intonacate e tinteggiate, i solai realizzati con profilati in ferro e voltine in mattoni intonacati. I gradini della scala adducente al piano superiore sono rivestiti di materiale plastico colorato. Il bagno, di vecchia fattura, presenta pavimento e rivestimento sulla muratura perimetrale in piastrelle di ceramica e si compone di wc, piccola vasca, bidet e lavabo con rubinetterie di vecchio modello; non è aerato direttamente da una finestra ma è presente una ventola di aspirazione meccanica.

I serramenti interni sono in legno con specchiatura in vetro.

Dalla cucina a piano rialzato si accede alla cantina tramite una scala a rampa semplice con gradini in mattoni a vista e ringhiera in ferro; le pareti perimetrali sono in parte in tufo ed in parte di muratura a vista, il pavimento è in terra battuta, il solaio è formato da una volta a botte realizzata in mattoni vecchi a vista; è presente un "crutin" scavato interamente nel tufo e sottostante al sedime stradale, che non è stato possibile ispezionare per mancanza di illuminazione ed un pozzo. All'interno della cantina sono visibili le tubazioni dell'impianto idrico e fognario dell'edificio.

L'impianto elettrico, posto fuori traccia e rinchiuso in canaline, non

appare adeguato alla normativa vigente e, per esso, non è stata fornita la certificazione di regolare esecuzione; l'impianto di riscaldamento è inesistente; nel soggiorno è presente una stufa convettiva alimentata a gas metano e, nella cucina, un caminetto a legna ricavato nello spessore del muro; il piano primo non è dotato di elementi riscaldanti; l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua elettrico murale ad accumulo posto nel bagno. Un secondo piccolo scaldacqua elettrico è presente in cucina.

Il sottotetto è accessibile tramite una botola aperta nell'ultimo solaio in corrispondenza dell'arrivo della scala interna al piano primo; tuttavia non è stato possibile accedervi per mancanza di una scala abbastanza lunga da poter arrivare ad aprire la botola. Da misurazioni effettuate esternamente, si evince che il muro perimetrale verso strada, su cui si aprono due finestre, è alto presumibilmente 1,30 metri.

La parente dell'esecutato ha dichiarato che l'edificio non è più allacciato alla corrente elettrica ed al gas metano.

Nel complesso, considerato il grado di vetustà, l'edificio appare in mediocri condizioni ma necessita di alcuni interventi di manutenzione, oltre alla revisione degli impianti.

- Superficie utile calpestabile dell'edificio

Richiamando le misurazioni effettuate durante il sopralluogo, la superficie calpestabile risulta pari a (allegato n. 9):

- locali residenziali con destinazione principale (piani terra e primo)= 53,60 mq

- n. 1 balcone (piano primo) = 3,50 mq
- locale cantina (piano interrato) = 22,65 mq
- Pertinenze

L'unità immobiliare non possiede pertinenze.

- Accessori, millesimi

Non sono presenti accessori; non essendoci beni e servizi comuni con altre proprietà, l'edificio non detiene millesimi di proprietà.

**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.

Il comune di Grana, Servizio Anagrafe, nel Certificato di Residenza e di Stato Civile rileva che l'esecutato è emigrato a -- in data -- e, fino a quella data, era di stato libero (allegato n. 10). Il Comune di -, nel Certificato di Stato Civile, rileva che l'esecutato è celibe (allegato n. 11).

**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.

Dal raffronto tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento si rileva che, a seguito della necessaria variazione catastale docfa (cfr. capitolo 6), si ricadrà nella casistica **“c) i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile”**, in quanto la descrizione al catasto fabbricati, pur permanendo Fg. 5 n. 387, avrà la consistenza che incrementerà da 3,5 vani a 4 vani e l'esatta numerazione toponomastica da n. 14 a n. 7.

**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.

Poiché la planimetria catastale dell'edificio presentata il 31.01.1940 non coincide con la disposizione interna dell'immobile rilevato a causa della costruzione del bagno al piano primo, si ritiene necessario procedere ad un aggiornamento catastale Docfa al Catasto Fabbricati del quale si darà atto in sede di deposito definitivo (allegato n. 12).

**7) Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

La cartografia del vigente P.R.G. del Comune di Grana, approvato con D.G.R. N° 010/05461 del 12.03.2007 e successive varianti, colloca



l'immobile in oggetto nell'AREA DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO; le utilizzazioni previste sono quella residenziale ed attività di servizio compatibili alla destinazione abitativa, artigianale di servizio non nociva né molesta, commerciale per la vendita al dettaglio, turistica e ricettiva. Il tipo d'intervento per l'edificio in oggetto è A3 Ristrutturazione edilizia (allegato n. 13).

Gli interventi sugli edifici del Centro Storico sono sempre soggetti alla richiesta di Parere Vincolante alla Commissione locale per il Paesaggio, ai sensi dell'art. 49, 7° comma della L.R. 56/77 e s.m. d i. L'edificio è inoltre sottoposto al vincolo paesistico ambientale della "Strada dei vini" di cui all'art. 157 del D.Lgs n. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e s. m. ed i. (ex Decreti ministeriali 01/08/1985 cosiddetti "Galassini").

**8) Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli articoli 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

L'immobile oggetto di valutazione è stato realizzato precedentemente alla Legge 1150/1942 (data di presentazione della planimetria catastale: 31.01.1940) senza la richiesta del titolo abilitativo in quanto introdotto in un secondo tempo dalla stessa

Legge.

Gli atti di compravendita visionati, datati 1947 e 1998, non citano il bagno al piano primo, la cui costruzione eseguita posteriormente alla data di acquisto del 1998, non è stata oggetto di richiesta di Permesso edilizio da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale-Edilizia privata. Anche la richiesta di agibilità dell'immobile non è stata rintracciata negli archivi comunali.

**Violazione della normativa urbanistico-edilizia:**

La realizzazione del “servizio igienico-sanitario” attualmente si configura come una manutenzione straordinaria “leggera” ai sensi dell'art. 6bis del D.P.R. n. 380/2001 e s. m. ed i. per la quale è necessario richiedere una "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata CILA"; tuttavia il bagno è stato realizzato senza titolo abilitativo quindi si configura un abuso edilizio che dovrà essere sanato presentando all'Ufficio tecnico una **CILA in sanatoria** ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.L. n. 222/2016. Poiché l'edificio è ricompreso nella perimetrazione del Centro Storico, occorre richiedere contestualmente il Parere vincolante ai sensi dell'art. 49, comma 7 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. alla Commissione locale per il Paesaggio. Non è necessario invece richiedere alcun parere alla stessa Commissione in merito al vincolo paesaggistico “strada dei vini” in quanto l'intervento eseguito non ha previsto modifiche esterne.

Il costo della sanatoria può essere quantificato sommando la



sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 (art. 6bis, comma 5 del D.P.R. 380/01) alle spese tecniche pari a circa € 400,00 per un totale di € 1.400,00 che saranno detratte dal valore di stima dell'immobile.

**9) Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Si propone la vendita del bene pignorato in un **lotto unico** essendo un'unica unità immobiliare disposta su tre piani e non rilevando la scrivente C.T.U. alcuna possibilità alla suddivisione in più lotti dell'immobile.

**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 Legge 3 giugno 1940 n. 1078.

L'immobile non è pignorato pro-quota bensì per l'intero per cui si procederà alla stima dell'intero edificio da terra a cielo.

**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 Legge 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Alla data del sopralluogo, l'immobile oggetto di procedura esecutiva non risultava abitato dal proprietario; da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Asti, non risultano contratti di locazione stipulati e regolarmente registrati opponibili alla procedura esecutiva quindi l'immobile è **libero** (allegato n. 14).

**12) Ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Il caso di specie non ricorre in quanto il debitore non ha contratto matrimonio e l'immobile non è attualmente occupato da persone.

**13) Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici,

alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Da indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta che l'immobile pignorato non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri né sono stati rilevati diritti demaniali o usi civici.

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale in quanto si tratta di edificio unifamiliare indipendente.

**14) Informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'immobile pignorato si configura come un edificio residenziale unifamiliare in regime di proprietà esclusiva, per cui non esistono spese fisse di gestione o spese condominiali.

Non si sono rilevati altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato alla data del 14/06/2017.

**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 nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

#### Valore dell' immobile

La metodologia utilizzata per la stima dell'immobile è quella sintetico - comparativa, secondo la quale il valore venale dell'immobile viene a determinarsi per comparazione con immobili

aventi caratteristiche simili a quello da stimare.

Il valore medio, ovvero quello statisticamente più probabile, viene desunto prendendo a riferimento le quotazioni medie al metro quadro delle compravendite di immobili, effettuate in una determinata zona e in un dato lasso temporale, che appartengano alla medesima categoria di destinazione d'uso, reperibili presso pubblicazioni di organismi di settore come la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, tramite il sito on-line del Borsinoimmobiliare.it e con indagini svolte presso primarie agenzie immobiliari.

Al valore medio ottenuto verranno applicati dei coefficienti di merito, in riduzione o in incremento, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che riguardano il caso concreto.

In merito alla letteratura cui far riferimento, si riporta una bibliografia essenziale precisando che sono state consultate altre fonti in rete in materia di estimo e valutazione immobiliare:

- Carnevali, Curatolo, Palladino, "Stima degli immobili. Metodologia e pratica", Editore Dei, 2007
- Simonotti M., "Valutazione immobiliare standard", Stimatrix, 2013
- Tamborrino M., "Come si stima il valore degli immobili", Il Sole 24 Ore, 2014.

La superficie commerciale dell'alloggio è stata determinata secondo il metodo di misura desunto dal Codice delle Valutazioni



Immobiliari, quarta edizione, Sezione II, Capitolo 19 "Misurazioni immobiliari", punto 4, paragrafo 4.10 Sistema italiano di misurazione (SIM) edito da Tecnoborsa.

La superficie viene determinata:

- dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e mezzo di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terratetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

Le superfici commerciali saranno computate in base alla destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione :

- alloggio 100%
- balcone 20%

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile, con agevole accessibilità, saranno usati i seguenti criteri:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) 25%

In riferimento alla presente stima, si evidenzia che:

Tribunale di Asti - Esecuzione Immobiliare n. 354/2015

- la cantina dell'edificio, seppur accessibile abbastanza agevolmente dall'interno dell'abitazione, non ha i requisiti dell'abitabilità e si configura piuttosto come locale sgombero la cui superficie verrà conteggiata per il 25%
- la superficie del locale sottotetto-soffitta, difficilmente accessibile tramite una botola dal disimpegno del piano primo, non verrà conteggiata.

Dal rilievo effettuato nell'edificio alla data del sopralluogo, la scrivente ha potuto determinare le seguenti superfici commerciali :

locali	sup. lorda mq	%	sup. commerciale mq
Locali abitativi Piano terra e primo	76,27	100	76,27
Balcone Piano primo	3,50	20	0,70
Locale cantina Piano interrato	34,78	25	8,70
<b>TOTALE</b>			<b>85,67</b>

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è di **85,67 mq** (allegato n. 15).

#### Determinazione del prezzo medio

Per ciò che attiene alle fonti indirette si è fatto riferimento in primo luogo alla Banca dati dell'Osservatorio Mobiliare Italiano (OMI) reperibile online sul sito dell'Agenzia delle Entrate e in secondo

luogo al sito on-line del Borsinoimmobiliare.it.

I Dati dell' OMI riferiti al 2° semestre dell'anno 2016, per il comune di Grana, indicano i seguenti valori:

- B1, Centrale, Centro abitato:

tipologia: abitazioni civili, stato conservativo: normale, valore di mercato: compreso tra 475 e 710 €/mq di superficie lorda.

Il Borsinoimmobiliare.it non riporta dati specifici per zone ma solamente la quotazione media attuale delle vendite semestrali nei vari comuni dell'Astigiano; per il comune di Grana:

- €/mq 762,00.

Primarie agenzie immobiliari hanno confermato le indicazioni sopra riportate, precisando che ad esse dovranno essere applicati vari coefficienti in diminuzione o in aumento relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione.

Presi in considerazione i valori minimi e massimi riscontrati dalle fonti citate e considerato le caratteristiche dell'immobile, la scrivente CTU ritiene congruo attribuire al bene da stimare **il valore medio unitario di 475 €/mq.**

#### Coefficienti di merito

Il valore medio tiene già conto della zona in cui è posto l'immobile e dovrà essere corretto con altri parametri specifici relativi soprattutto alle sue caratteristiche intrinseche. Prendendo in considerazione i “coefficienti di merito” proposti dal sito on-line del Borsinoimmobiliare.it, il valore medio unitario risulterà



deprezzato per caratteristiche inferiori rispetto alle condizioni "normali" di altri edifici del paese e cioè:

- stato di conservazione: da ristrutturare -10%
- luminosità: poco luminoso -5%
- riscaldamento: assente -5%;

si precisa che il riscaldamento è del tutto assente al piano primo mentre sono presenti una stufa convettiva alimentata a gas metano ed un caminetto a legna al piano rialzato.

In considerazione di quanto sopra detto **il valore medio unitario viene ridotto del 20% e risulta pari a 380 €/mq**, conseguentemente la valutazione complessiva dell'immobile risulta pertanto la seguente:

$$\text{mq } 85,67 \times 380,00\text{€/mq} = \text{€ } 32.554,60.$$

Il CTU stima pertanto il più probabile valore di mercato del bene considerato in € 32.554,60 (diconsi euro trentaduemilacinquecentocinquantaquattro/60).

Alla suddetta somma vengono detratti:

- € 1.400,00 per la pratica di Sanatoria inerente le modifiche interne dell'alloggio

Il CTU stima pertanto il valore del bene considerato in € 31.154,60 arrotondato per eccesso a € **31.155,00** (diconsi euro trentunomilacentocinquantacinque/00).

**16) Provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso del doppio regime,

provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

Il debitore è un soggetto privato e l'immobile venne acquistato come bene personale dall'esecutato quindi la vendita dei beni sarà fuori campo IVA e si renderà applicabile la sola imposta di registro.

**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 a una delle categorie di cui all'art. 2 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 a 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).

**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.

L'edificio oggetto dell'esecuzione immobiliare non appartiene ad una delle categorie sopra elencate e quindi non è escluso dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Il certificato è predisposto dalla sottoscritta CTU in quanto iscritta nella lista dei Certificatori della Regione Piemonte al n. 101847 e verrà prodotto in originale in sede di deposito.



Si precisa che il numero dell'Attestato di Prestazione Energetica è 2017 101847 0007 e che sarà valido 10 anni (allegati n. 16 e n. 17). Viene anche allegato il Format per l'Annuncio Commerciale (allegato n. 18).

Si dispone inoltre che l'esperto :

**a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;**

E' stata redatta apposita relazione nella quale si è risposto ai singoli quesiti.

**b) invii a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del 18/10/2016 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;**

La bozza dell'elaborato peritale è stata inoltrata, per presa visione ed eventuale formulazione di osservazioni, al creditore con posta elettronica certificata e al debitore tramite raccomandata con ricevuta di ritorno in data 10/08/2017, dando come termine il giorno 25/08/2017 per far pervenire eventuali note di osservazione all'elaborato.

**c) depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto

Si allegano la ricevuta di avvenuta consegna telematica al creditore e di Avviso di ricevimento della Raccomandata indirizzata al debitore inerenti l'invio della bozza di perizia (allegati n. 19 e n. 20).

**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;

In data 25/08/2017 non è pervenuta alcuna nota di osservazione alla bozza dell'elaborato peritale da parte del creditore e del debitore.

**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 personali del 07/02/08 pubblicato dalla G.U. n. 47 del 25/02/08



La scadenza per l'invio dell'elaborato peritale completo degli allegati e di quello redatto secondo i dettami della legge sulla privacy ricorre il giorno 02/09/2017

**f) alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

E' stata allegata alla presente la documentazione fotografica dell'edificio (allegato n. 21)

**g) alleghi** 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 del bene e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

E' stata allegata tutta la documentazione richiesta e ritenuta necessaria

**h) segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

Non si sono verificati ostacoli all'accesso dell'edificio.

**i) provveda** a redigere, su apposito foglio a parte e 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



Tribunale di Asti - Esecuzione Immobiliare n. 354/2015

per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento.

E' stata redatta una relazione indicante la dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al punto 3) dei quesiti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Quanto sopra a totale assoluzione dell'incarico conferitole.

Asti, 31 agosto 2017

Il CTU

Arch. Gabriella Graziano

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



GRABRIELLA GRAZIANO  
C.A. ASTI  
ORDINE DEGLI AVVOCATI DELLA PROVINCIA DI ASTI

Allegati:

Allegato n.1 Comunicazione del primo sopralluogo con ricevuta accettazione raccomandata

Allegato n. 2 Verbale delle operazioni di C.T.U.

Allegato n. 3 Risultanze delle ispezioni effettuate all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

29

arch. Gabriella Graziano, corso Casale n. 106, 14100 Asti

tel. 0141 1720072, 3471499486

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- Allegato n. 4 Estratto di mappa e planimetria catastale
- Allegato n. 5 Nota di trascrizione dell'atto ultraventennale
- Allegato n. 6 Ispezione ipotecaria dell'atto nel ventennio
- Allegato n. 7 Visura catastale storica "ultraventennale" degli immobili
- Allegato n. 8 Visura catastale storica dell'immobile pignorato
- Allegato n. 9 Planimetrie dell'edificio indicante la superficie utile
- Allegato n. 10 Certificato di Stato Libero e di Residenza, Comune di Grana
- Allegato n. 11 Certificato di Stato Civile, Comune di -
- Allegato n. 12 Nuova planimetria catastale dell'immobile (Docfa)
- Allegato n. 13 Estratto P.R.G.C. vigente e Norme di Attuazione
- Allegato n. 14 Risposta dell'Agenzia delle Entrate - contratto di affitto
- Allegato n. 15 Planimetria dell'edificio indicante la sup. commerciale
- Allegato n. 16 Attestato di Prestazione Energetica APE
- Allegato n. 17 Ricevuta di trasmissione APE
- Allegato n. 18 Format APE per annuncio commerciale
- Allegato n. 19 Ricevuta invio Raccomandata della bozza di perizia al  
Debitore
- Allegato n. 20 Ricevuta di avvenuta consegna telematica della bozza di  
perizia al Creditore
- Allegato n. 21 Documentazione fotografica





**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**



**CODICE IDENTIFICATIVO:** 2017 101847 0007

**VALIDO FINO AL:** 17/08/2027

**DATI GENERALI**

<b>Destinazione d'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Intero edificio <input type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <input type="text" value="1"/>	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: <input type="text"/>
		<b>Classificazione D.P.R. 412/93:</b> <input type="text" value="E1(1) Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali"/>

**Dati identificativi**

	Regione: <input type="text" value="PIEMONTE"/>	Zona climatica: <input type="text" value="E"/>	
	Comune: <input type="text" value="GRANA"/>	Anno di costruzione: <input type="text" value="1939"/>	
	Indirizzo: <input type="text" value="VIA ROMA 7"/>	Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ): <input type="text" value="53,6"/>	
	Piano: <input type="text" value="0"/>	Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ): <input type="text" value="0"/>	
	Interno: <input type="text"/>	Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ): <input type="text" value="201,17"/>	
	Coordinate GIS: <input type="text" value="44.99944444 8.29861111"/>	Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ): <input type="text" value="0"/>	
	Comune catastale: <input type="text" value="E134"/>	Sezione: <input type="text" value="/"/>	Foglio: <input type="text" value="5"/>
Subalterni: da: <input type="text"/> a: <input type="text"/> da: <input type="text"/> a: <input type="text"/> da: <input type="text"/> a: <input type="text"/>			
Altri subalterni: <input type="text"/>			

**Servizi energetici presenti**

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

<b>Prestazione energetica del fabbricato</b>		<b>Prestazione energetica globale</b> + Più efficiente  - Meno efficiente	<b>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</b> <input type="checkbox"/>	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: <input type="text" value="D"/> EPgl,nren(kWh/m <sup>2</sup> anno): <input type="text" value="83,03"/> Se esistenti: <input type="text"/> EPgl,nren(kWh/m <sup>2</sup> anno): <input type="text"/>
<b>INVERNO</b>  	<b>ESTATE</b>  		<b>CLASSE ENERGETICA</b> <b>G</b> EPgl,nren (kWh/m <sup>2</sup> anno): <input type="text" value="194,78"/>	



**CODICE IDENTIFICATIVO:** 2017 101847 0007

**VALIDO FINO AL:** 17/08/2027

**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

	<b>FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE</b>	<b>Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)</b>		<b>Indici di prestazione energetica globali ed emissioni</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica	1.601	kWh	Indice della prestazione energetica nonrinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> (kWh/m <sup>2</sup> anno)  194,78
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	738	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> (kWh/m <sup>2</sup> anno)  14,04
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			Emissioni di CO <sub>2</sub> (kg/m <sup>2</sup> anno)  38,54
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare) :			

**RACCOMANDAZIONI**

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE  
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI**

<b>Codice</b>	<b>TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO</b>	<b>Comporta una ristrutturazione importante</b>	<b>Tempo di ritorno dell'investimento in anni</b>	<b>CLASSE ENERGETICA raggiungibile con l'intervento (EP<sub>gl,nren</sub> kWh/m<sup>2</sup> anno)</b>		<b>CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati</b>
<b>REN1</b>	isolamento del solaio tra piano primo e sottotetto con pannello in polistirene espanso sinterizzato in lastre sp. 12 cm	NO	8	172,19	F	<b>F</b>  EP <sub>gl,nren</sub> (kWh/m <sup>2</sup> anno): 172,19





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



CODICE IDENTIFICATIVO: 2017 101847 0007

VALIDO FINO AL: 17/08/2027

## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

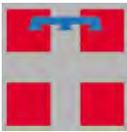
Energia esportata	0	kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---	----------	--------------------	-------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	201,17	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	146,11	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,7263	
EP <sub>H,nd</sub>	100,48	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0,0297	-
Y <sub>IE</sub>	0,2511	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale (kW)	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE			Gas naturale		0,74 $\eta_H$	0	136,54
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico ACS autonomo	1998	0	Energia elettrica	2	0,29 $\eta_W$	14,04	58,24
Impianti combinati								
Prod. da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di cose o persone								



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**



**CODICE IDENTIFICATIVO:** 2017 101847 0007

**VALIDO FINO AL:** 17/08/2027

**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
--	---	--

<b>Nome e Cognome/Denominazione</b>	GABRIELLA GRAZIANO / ARCHITETTO
<b>Indirizzo</b>	corso casale 106 ASTI (ASTI)
<b>E-mail</b>	graziano.gabriella@virgilio.it
<b>Telefono</b>	0141 1720072
<b>Titolo</b>	Architettura e ingegneria edile
<b>Ordine/iscrizione</b>	195
<b>Dichiarazione di indipendenza</b>	Nel caso di certificazione di edifici esistenti, il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.In particolare si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonchè rispetto ai vantaggi che possono derivarne al richiedente, che in ogni caso non deve essere nè coniuge , nè parente fino al quarto grado
<b>Informazioni aggiuntive</b>	

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

<b>E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?</b>	SI
--	----

**SOFTWARE UTILIZZATO**

<b>Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?</b>	SI
<b>Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?</b>	NO

**Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.**

**Data di emissione** 17/08/2017      **Firma o firma del tecnico o firma digitale** GRAZIANO GABRIELLA N. 101847





## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

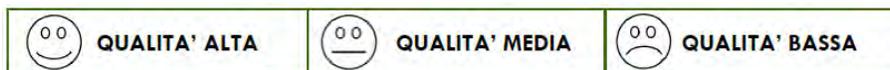
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, pro-dotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

#### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.