

[REDACTED]



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



**Esecuzione Immobiliare n°284/2016 + 62/2017**



**CREDITORE PROCEDENTE**

[REDACTED]



**CREDITORE PROCEDENTE**

[REDACTED]

[REDACTED]



**DEBITORE**

[REDACTED]



**PERTITO ESTIMATORE**



[REDACTED]

**GIUDICE**

[REDACTED]



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



[REDACTED]



[salvatore.manta@ingpec.eu](mailto:salvatore.manta@ingpec.eu)

**PREMESSO:**

che per la procedura in epigrafe il **Giudice dell'Esecuzione** nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente

[salvatore.manta@ingpec.eu](mailto:salvatore.manta@ingpec.eu)

- che la citata procedura esecutiva ha per oggetto la stima del valore di immobile in
- che il Giudice dell'Esecuzione ha formulato allo scrivente C.T.U. i seguenti quesiti con le relative incombenze:

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 dei luoghi 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;
2. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art.2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;
3. **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne,

[salvatore.manta@ingpec.eu](mailto:salvatore.manta@ingpec.eu)

superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4. **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;
5. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
6. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
7. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;
9. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i

[REDACTED]

tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

11. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

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

15. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre

[REDACTED]

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

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

**17. accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a, b, c del Decreto Legislativo n.192/2005 come modificato dall'art.1 del Decreto Legislativo 26/11/06 n.311 lettere d, e, f e come integrato dal Decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 delle Legge Regionale del Piemonte n.13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale 4 agosto 2009 n.4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31 – 07/08/2009) allegato A n.5.2:

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n.42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre

strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art.17/20 Legge Regionale 28/03/95 nr.46 e art.1 e seguenti Legge 09/12/98 nr.431)

***Predisponga l'attestato di certificazione 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.***

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente C.T.U. dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi in sito, gli accertamenti, le indagini e le sessioni al fine di reperire informazioni e documentazioni specifiche presso:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Asti – Territorio (ex Catasto) – Servizi Catastali
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Asti – Territorio (ex Catasto) – Servizio Pubblicità Immobiliare
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Asti (per locazioni)
- Comune di Asti – Sportello Unico dell'Edilizia
- Comune di Asti – Archivio Urbanistica
- Comune di Asti – Archivio Storico
- Comune di Asti – Ufficio Servizi Demografici
- Archivio Notarile di Torino
- Amministratore protempore del condominio

si è posto in grado di rispondere ai quesiti come segue.

\* \* \* \* \*

## RELAZIONE DI STIMA

\* \* \* \* \*

**QUESITO 1):**



[REDACTED]



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”



**RISPOSTA AL QUESITO 2):**

**CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART 567 C.P.C.**



In seguito al conferimento dell'incarico ed alla lettura dei fascicoli di causa è stata verificata la corrispondenza a quanto indicato all'art.567, 2° comma c.p.c.



Essi comprendono l'Atto di Pignoramento Immobiliare, la Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobili e la Certificazione Notarile ex art.567 c.p.c.



Sono stati autonomamente acquisiti l'estratto di mappa catastale, la planimetria catastale e le visure storiche catastali.



**ELENCO FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Al fine di poter valutare la serie continua delle trascrizioni e di acquisire l'atto di provenienza ultraventennale sono state compiute le opportune ricerche catastali ed ipocatastali, compresa un'indagine suppletiva presso gli uffici della conservatoria registri immobiliari per il periodo compreso tra il 28/09/2016 e l'attualità; si indicano quindi le seguenti formalità pregiudizievoli:



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



**ACQUISIZIONE ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE E VERIFICA DELLA SERIE CONTINUA DELLE TRASCRIZIONI.**



[REDACTED]



[REDACTED]

Il Verbale di Pignoramento Immobili è stato trascritto il 27/09/2016 perciò, al fine di verificare quale sia l'atto di provenienza ultraventennale, occorre tenere conto del ventennio antecedente a tale data. Dalle indagini effettuate si produce la seguente elencazione:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Si evidenzia che l'immobile pignorato risulta così intestato:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Leggendo tale atto si evince [REDACTED]

[REDACTED]; infatti all'ultimo paragrafo dell'articolo 2 dell'atto medesimo viene indicato "*...omissis... precisa la parte cessionaria di avere variato il proprio nome da [REDACTED] come risulta dalla dichiarazione del Comune di Asti, Settore Servizi Demografici del 30 gennaio 2007 e che pertanto trattasi della stessa persona. ...omissis...*". La relativa Nota di Trascrizione riporta nella sezione D "*...omissis... parte acquirente, in virtù del presente acquisto, consolida la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto di trasferimento ...omissis...*".

Inoltre, esaminata anche l'atto denominato "istanza di vendita e riunione con la procedura

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ...omissis...”.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Alla luce dei documenti esaminati pare non esserci nessun dubbio circa il fatto che:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Circa la serie delle trascrizioni si precisa che sarebbe opportuna, benchè non obbligatoria nell'immediato, una nuova Nota di Trascrizione ad integrazione della precedente per mezzo di Notaio (che comporterebbe un esborso per tasse ed imposte di € 290,00 oltre ad onorario professionale); nella fattispecie però, trattandosi di procedura esecutiva, anche la fine di contenere i costi, si ritiene plausibile che la problematica possa essere risolta in sede di Decreto di Trasferimento dell'immobile.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\* \* \* \* \*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**QUESITO 3):**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**RISPOSTA AL QUESITO 3):**

**DATI CATASTALI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In avvio delle indagini peritali l'immobile pignorato risulta catastalmente identificato come segue:

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Catasto Fabbricati – Comune di Asti (AT)

foglio 53 - particella 99 - sub.70 - zona censuaria 1 - categoria A/2 - classe 1 - consistenza 4 vani - superficie catastale: 73 mq (71 mq escluse le aree scoperte) - rendita 258,23 € - indirizzo: Via dello Sport n.9 - piano 2-S1

Accertate alcune difformità, è stata depositata pratica di aggiornamento catastale (di cui al successivo Quesito 6) da cui si ha la seguente **intestazione catastale aggiornata all'attualità:**

**Catasto Fabbricati – Comune di Asti (AT)**

**foglio 53 - particella 99 - sub.70 - ...i dati aggiornati verranno inseriti in seguito all'approvazione della pratica catastale...**

Si specifica comunque che la variazione catastale adoperata ha generato una rendita che potrà essere validata o variata d'ufficio nei successivi 12 mesi.

## DESCRIZIONE TECNICO-DIMENSIONALE

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva corrisponde ad unità immobiliare abitativa con cantina pertinenziale, inserita in palazzina condominiale.

Il lotto su cui sorge il fabbricato condominiale è collocato in zona semicentrale del centro urbano, ricompresa tra il centro storico e la “zona ovest”, caratterizzata da un intorno totalmente edificato ed urbanizzato.

La zona è comoda, ottimamente servita dalle strade e dal trasporto pubblico urbano, con presenza di attività commerciali; è fronte stante al palazzetto comunale dello sport. Dal punto di vista altimetrico si presenta in lieve pendenza “a scendere” secondo il tracciato di Via dello Sport con direttrice da est ad ovest.

La palazzina condominiale in cui è collocata l'unità oggetto fa parte di un complesso immobiliare più ampio che insiste su di un lotto catastale (particella 99), comprendente diversi corpi di fabbrica, con accessi e pertinenze diverse che occupano l'intero perimetro del mappale, lasciando un cortile interno (con accesso da androne carraio posto su Piazza Torino). Il lotto si presenta quindi

interamente delimitato dai fabbricati stessi.

La palazzina in esame fa parte del “condominio Don Minzoni” ed è occupa l'angolo sud-ovest dell'anzidetto complesso immobiliare del mappale 99; è stata edificata nella seconda metà degli anni '50 e si eleva in aderenza ad altre costruzioni; ha tre distinti accessi pedonali, di cui uno su Via Gerbi e due su Via dello Sport. Il cortile interno non è raggiungibile da detti vani scala condominiali ed è posto ad un livello superiore di circa 3 ml rispetto ai piani stradali, con accesso carraio da Piazza Torino.

La palazzina in esame si presenta a sua volta divisa in due corpi in aderenza, dei quali uno minore ad ovest (con accesso da Via Gerbi) e quello maggiore comprendente anche l'alloggio pignorato che occupa tutta la restante porzione, edificata lungo Via dello Sport. Tale porzione ha pianta pressochè regolare con forma rettangolare, con due lati liberi (l'uno verso cortile interno a nord e l'altro verso Via dello Sport a sud) ed i rimanenti due lati in aderenza ai restanti edifici. È distribuita su cinque piani (piano seminterrato a livello di Via dello Sport, piano terreno a livello del cortile interno e piani primo-secondo-terzo soprastanti), collegati da due distinti vani scala condominiali a doppia rampa; non vi è ascensore.

Le facciate si presentano finite ad intonaco e tinteggiate, con zoccolatura in pietra verso strada.

In mappa catastale il lotto sopra descritto confina:

- a nord con il mappale 835
- a est con i mappale 835-547 e con strada pubblica (Corso Don Minzoni)
- a sud con strada pubblica (Via dello Sport)
- a ovest con il mappale 343 (Via Gerbi).

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva corrisponde ad unità immobiliare urbana ad uso abitazione collocata al piano secondo ed avente una cantina pertinenziale posta al piano seminterrato. L'accesso all'alloggio ed alla cantine avvengono dal vano scala condominiale posto al civico 9 di Via dello Sport.

L'alloggio ha “due arie” di cui una a nord verso cortile interno e l'altra a sud verso Via dello

Sport. I pavimenti interni sono di piastrelle in ceramica, così come i rivestimenti del bagno e di parte della cucina. Le porte interne sono in legno a battente, tranne quella del ripostiglio (ora adibito provvisoriamente a camera); il portoncino di ingresso è dotato di blindatura. Sono presenti e funzionanti i normali impianti tecnologici (elettrico, telefonico, citofonico, idrico, termico). L'impianto di riscaldamento è di tipo "centralizzato" con generatore di calore alimentato a metano e distribuzione del calore attraverso termosifoni; è presente sistema di contabilizzazione del calore. L'acqua calda sanitaria è prodotta da caldaietta posizionata sul balcone a nord.

I serramenti esterni (finestre e portefinestre) hanno telaio in legno con specchiatura in vetro singolo e sono dotati di persiane in legno verso il lato nord e di avvolgibili (tapparelle) verso sud.

La cantina è accessibile attraverso piccolo disimpegno comune con porta verso vano scala condominiale, a livello del piano strada. Lo stato di finitura è "al grezzo" ed è presente il solo punto luce di illuminazione.

L'alloggio è composto da (superfici nette):

- al piano seminterrato: cantina (circa mq 3,37)
- al piano secondo: corridoio/disimpegno (circa mq 8,42), cucina (circa mq 9,52), camera a nord (circa mq 16,63), camera sud (circa mq 13,88), bagno (circa mq 5,92), ripostiglio - ex camera (circa mq 7,13), balcone a nord (circa mq 4,07) e balcone a sud (circa mq 2,80).

Per il calcolo della **superficie commerciale** si ritiene corretto considerare l'immobile così come segue (le superfici si intendono lorde):

- |                       |              |                                   |            |
|-----------------------|--------------|-----------------------------------|------------|
| • piano seminterrato: | cantina      | mq 3,86 x 0,10 (sup. accessoria)  | = mq 0,39  |
| • piano secondo:      | intera unità | mq 70,62 x 1,00 (sup. principale) | = mq 70,62 |
|                       | balconi      | mq 6,87 x 0,33 (sup. accessoria)  | = mq 2,27  |
|                       |              |                                   | -----      |

**totale sup. commerciale = mq 73,28**

Le altezze interne corrispondono a circa 3 ml.

Per quanto potuto appurare nel corso del sopralluogo, l'alloggio non presenta recenti interventi



manutentivi (fatta eccezione per la camera centrale, da ricondurre a ripostiglio); lo stato conservativo e manutentivo è comunque buono. Non sono presenti motivi di particolare pregio a livello artistico/architettonico.

\* \* \* \* \*



**QUESITO 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”*



**RISPOSTA AL QUESITO 4):**

Da indagini presso i competenti uffici, il soggetto esecutato non risulta coniugato.



\* \* \* \* \*



**QUESITO 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”*



**RISPOSTA AL QUESITO 5):**

Non si riscontrano difformità in tal senso; è stato quindi possibile individuare con esattezza l'immobile.



\* \* \* \* \*



**QUESITO 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”*

**RISPOSTA AL QUESITO 6):**

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità tra la consistenza attuale e la planimetria catastale agli atti, riconducibili essenzialmente nell'errata posizione di alcune tramezze, nell'assenza della veranda su balcone nord, nella differenza di ingombro della cantina.

Come da richiesta del G.I., si è perciò proceduto all'aggiornamento in tal senso, depositando la Variazione Catastale con pratica Doc.Fa. prot. n. AT0054119 del 13/11/2017 (vedi Allegato 08).

Per quanto esposto in precedenza in risposta al Quesito 2, l'intestazione del bene rimarrà al momento erroneamente intestata a [REDACTED]

\* \* \* \* \*

**QUESITO 7):**

*“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”*

**RISPOSTA AL QUESITO 7):**

Sono stati acquisiti copia stralcio del vigente Piano Regolatore Generale Comunale di Asti (P.R.G.C.) circa l'area su cui insiste l'edificio e delle relative Norme Tecniche di Attuazione; da tali documentazioni si è evinto che essa è ricompreso in area denominata “C2.1 – aree residenziali di nuovo impianto” ed area “T1 – aree di trasformazione”, classificata dal vigente P.A.I. (piano di assetto idrogeologico) in “classe IIc”.

Le norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. individuano le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi per l'area; si rimanda in particolare agli artt. 19 e 21 con relative tabelle. Allo stesso modo si rimanda alla consultazione delle documentazioni indicate ed al confronto con l'Ufficio Urbanistico Comunale al fine di valutare la fattibilità di specifici interventi sul costruito.

A migliore chiarimento si richiama l'Allegato 06.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 8):**

*“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47”*

**RISPOSTA AL QUESITO 8):**

**ACCERTAMENTO PRECEDENTI EDILIZI**

Per l'accertamento dei precedenti edilizi sono state condotte specifiche indagini presso l'Archivio Urbanistica e l'Archivio Storico del Comune di Asti; sono emerse le seguenti pratiche :

- Permesso d'Esecuzione n°352 del 24/05/1954 (per costruzione intera palazzina)
- Permesso d'Esecuzione n°24 del 13/01/1956 (per variante a costruzione intera palazzina)
- Permesso d'Esecuzione n°1007 del 30/12/1957 (per variante costruzione intera palazzina)
- Permesso di Abitazione n°857 prot.1957 n°4 (per abitabilità intera palazzina)
- pratica prot.963/1987 (per tinteggiatura facciata).

Di tali titoli si reputano influenti solamente i tre Permessi d'Esecuzione (n°304/1954 – n°24/1956 – n°1007/1957) in quanto riguardanti l'intera palazzina in cui è ricompresa l'unità immobiliare in oggetto (vedi Allegato 09).

Per quanto riguarda l'abitabilità occorre precisare che il titolo suddetto è datato 08/01/1957 e fa riferimento al Permesso 352 del 24/05/1954, ma la palazzina è stata oggetto di due successive modifiche progettuali con i permessi n°24 del 13/01/1956 e n°1007 del 30/12/1957; quest'ultimo è di data posteriore al rilascio dell'abitabilità e le varianti hanno “trasformato” in maniera consistente ciò che era stato originariamente previsto a livello progettuale e costruttivo con il primo permesso. Si ritiene perciò che l'abitabilità debba essere nuovamente certificata.

### ACCERTAMENTO REGOLARITÀ URBANISTICA

In seguito al sopralluogo in sito, confrontando la consistenza dell'unità immobiliare con l'elaborato grafico progettuale allegato al Permesso n°1007/1957, sono emerse alcune modeste irregolarità edilizie circa la posizione delle tramezze dell'alloggio, l'assenza della delimitazione della cantina privata, la presenza della veranda sul balcone a nord, l'assenza delle fioriere su balcone a sud, l'allargamento del precedente ripostiglio a formazione di vano uso camera.

Si specifica a tale proposito che le operazioni di rilievo hanno interessato nel dettaglio esclusivamente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non escludendo quindi la possibilità che a livello condominiale possano essere sussistenti ulteriori e diverse difformità.

### REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ E DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI

Con esclusivo riferimento alla sola unità immobiliare pignorata ed alla sua cantine pertinenziali e di concerto con l'ufficio tecnico comunale, è stata accertata la possibilità di regolarizzare tali abusi, presentando le opportune pratiche edilizie e corrispondendo le relative sanzioni pecuniarie. Si precisa che il locale attualmente adibito a camera e posto al fondo del corridoio (tra la camera a nord e la camera a sud), dovrà essere considerato ripostiglio; non è infatti provvisto di apertura verso l'esterno (finestra) ed ha superficie netta inferiore a mq 9.

Sarà quindi necessario depositare una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in Sanatoria che alla luce delle attuali normative di settore comporterà la corresponsione di **una sanzione a forfait di € 1.000,00.**

Per l'agibilità sarà invece necessario a cura e spese dell'aggiudicatario dell'immobile incaricare un proprio tecnico di fiducia per la presentazione della relativa Segnalazione Certificata di Agibilità, uno strutturista (per la certificazione dell'idoneità statica) e un perito od un impiantista (per la verifica di rispondenza di tutti gli impianti tecnologici presenti ed a servizio dell'unità abitativa). Trattandosi di denuncia tardiva, occorrerà versare la sanzione prevista dall'articolo 24 commi 2 e 3 del D.P.R. 380/2001 che recita *“Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: a) muove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della **sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464**”*.

Pur non essendo quantificabili a priori in tale sede, poiché variabili soggettivamente, si ritiene corretto e doveroso informare che l'aggiudicatario dovrà verosimilmente anche sostenere i costi derivanti dagli onorari tecnici professionali (per la sanatoria edilizia e per l'agibilità) nonché quelli per le certificazioni impiantistiche; dovranno anche essere versati i diritti di segreteria vigenti all'epoca della presentazione delle pratiche.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 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”*

**RISPOSTA AL QUESITO 9):**

Il compendio pignorato comprende una sola unità immobiliare con annessa cantina. Non è

perciò possibile vendere il bene in più lotti.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 10):**

*“dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078”*

**RISPOSTA AL QUESITO 10):**

Benché sull'atto di pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] venga indicata la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  in capo all'esecutata [REDACTED] (così come in visura catastale l'intestazione del bene pignorato indica la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  in capo a [REDACTED] con rimanente quota di  $\frac{1}{2}$  intestata [REDACTED], come già indicat [REDACTED]; ne consegue che il pignoramento debba intendersi per l'intero.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 11):**

*“accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”*

**RISPOSTA AL QUESITO 11):**

In seguito alle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate non è emerso alcun contratto di locazione; dall'ufficio comunale dei Servizi Demografici è risultato che il nucleo familiare del soggetto esecutato è ufficialmente residente presso l'alloggio indicato. Effettivamente il sopralluogo ha confermato che l'unità è abitata dall'esecutata.

L'esecutata è proprietaria da data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 12):**

*“ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”*

**RISPOSTA AL QUESITO 12):**

Come indicato in precedenza il soggetto esecutato non è coniugato; non ricorre quindi il caso.

**QUESITO 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”*

**RISPOSTA AL QUESITO 13):**

Sugli immobili pignorati non risultano esistere vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né tantomeno diritti demaniali od usi civici.

[REDACTED]

Interrogato l'amministratore pro-tempore del condominio è emerso anche che non esistono vincoli od oneri di natura condominiale.

Tuttavia si ritiene utile richiamare il contenuto del Regolamento Condominiale (allegato all'atto rogito Notaio Paolo Pedrazzoli in data 16/09/1973, registrato in Asti il 26/09/1973 al n°28852) per il quale non viene allegata copia ma che comunque è in possesso dell'amministratore. In particolare si indica che il cortile retrostante, posto a nord ed accessibile dall'androne carraio su Piazza Torino, non è di proprietà comune alla palazzina in oggetto; gli inquilini delle unità immobiliari inserite in tale fabbricato hanno comunque diritto di passaggio a favore "...omissis...limitatamente alla raccolta oggetti caduti e rifacimento materassi...omissis...".

\* \* \* \* \*

**QUESITO 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"*

**RISPOSTA AL QUESITO 14):**

Da confronto con l'amministratore protempore del condominio (nella persona della Sig.ra [REDACTED]), è risultato che:

- l'unità in oggetto ha 15 millesimi di proprietà
- le spese fisse di gestione / manutenzione preventivate per l'anno amministrativo 2017/2018 ammontano ad € 1.520,00
- alla chiusura della precedente gestione (anno amministrativo 2016/2017) il soggetto esecutato aveva un debito nei confronti del condominio di € 1.443,33 a tutt'oggi non sanato; l'intero importo "pesa" sulla gestione 2016/2017 mentre nessun debito risulta per la precedente gestione 2015/2016
- non vi sono spese straordinarie già deliberate a livello assembleare.

**QUESITO 15):**

*“**determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.*

**RISPOSTA AL QUESITO 15):****CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

Per il calcolo della consistenza, si fa riferimento alle consuetudini locali.

Per i fabbricati si considera il metro quadrato di superficie lorda vendibile (superficie commerciale), che nel caso specifico è misurata computando la superficie al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti o di servizio comune come via, cortile, scale (fino allo spessore di cm 40/50) e comprendente metà spessore dei muri di separazione da altre unità

immobiliari, la superficie dei balconi e delle terrazze nella quota variabile tra 1/5 ed 1/3, la superficie dei locali di sgombero/cantine/accessori e simili nella quota variabile tra il 10% ed il 25%.

Con riferimento al precedente quesito 3, si indica la **Superficie Commerciale di 73,28 mq.**

### CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In generale, nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio, o come usualmente si dice “il più probabile valore di mercato”, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore adeguato alla realtà economica del momento della valutazione. E' il prezzo pagabile da un acquirente ordinario, cioè il prezzo modale, ovverosia quello statisticamente più probabile. Il giudizio di stima ha il suo fondamento nei prezzi di mercato rilevati: il valore di mercato è tanto più probabile quanto maggiore è il numero di prezzi rilevati.

Il metodo di stima è un processo logico che permette di giungere alla formulazione del giudizio di valore. Esso consiste nel confronto del bene da stimare con altri uguali, simili o analoghi, dei quali sono noti i prezzi di mercato. Il metodo col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso, nell'applicazione del metodo estimativo, è il cosiddetto procedimento sintetico parametrico: esso consentirà di conoscere, con un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, il più probabile valore venale dell'immobile da stimare, in relazione anche ai vincoli locativi, alla destinazione urbanistica, alle servitù ed ai diritti reali. La prima fase del procedimento riguarda la determinazione del valore ordinario del fabbricato in oggetto; successivamente si prendono in considerazione gli elementi di straordinarietà, per correggere il valore ordinario (per comodi e scomodi), per modificarlo mediante aggiunte e detrazioni e giungere così al valore effettivo. Il valore ordinario si determina per confronto con fabbricati analoghi, cioè dotati di caratteristiche anche diverse, ma tali che quelle positive compensino quelle negative nell'apprezzamento del mercato.

Per i **FABBRICATI** generalmente validi strumenti di comparazione sono la “**Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari**” pubblicata dall’“Osservatorio Mercato Immobiliare – O.M.I.” dell’Agenzia delle Entrate – Territorio (Catasto), il **Borsino Immobiliare** ed una specifica indagine conoscitiva ed informativa presso le principali agenzie immobiliari operanti in zona. Il valore ordinario trovato viene corretto con un aumento o una diminuzione percentuale, se il fabbricato da stimare presenta rispettivamente comodi o scomodi particolari rispetto ai termini di confronto. La stima viene effettuata per coefficienti di riduzione che consiste nel moltiplicare per una serie di fattori di correzione il prezzo unitario medio dei beni che presentano in grado ottimale tutte le caratteristiche che sono causa di variazione dei prezzi. Nell’insieme di unità immobiliari di noto prezzo nel mercato locale, si individuano tutte le caratteristiche tecnico-economiche che, possedute in grado differenziato dalle diverse unità, siano causa di variazione dei prezzi. Per ciascuna caratteristica viene attribuito il coefficiente 1 al grado migliore e coefficienti inferiori ad 1 ai gradi via via più scadenti, in modo che i coefficienti rispecchino le percentuali dei prezzi dei beni meno dotati rispetto al prezzo del bene più dotato, a parità di tutte le altre caratteristiche. Calcolato il prezzo unitario medio degli immobili le cui caratteristiche sono tutte ottimali (coefficiente 1), lo si assumerà come valore di riferimento.

Il valore di stima dell’immobile si otterrà procedendo attraverso le seguenti fasi:

- attribuzione all’immobile dei coefficienti di merito relativi ad ognuna delle caratteristiche differenziali;
- prodotto dei coefficienti di merito;
- moltiplicazione del valore di riferimento per il prodotto dei coefficienti e ottenimento del valore unitario di stima (€/mq.);
- prodotto del valore unitario per la consistenza dell’immobile

Le caratteristiche tecnico-economiche che sono causa di variazione dei prezzi si collocano nei seguenti 4 gruppi:

- Caratteristiche estrinseche (Ke): comune di appartenenza dell’immobile, fascia urbana di ubicazione, tono sociale della zona, amenità e salubrità del luogo, accessibilità, dotazione di strutture;
- Caratteristiche intrinseche (Ki): tipologia edilizia, prospicienza dell’edificio, epoca di costruzione, dotazioni comuni, categoria catastale, livello del piano, grandezza, distribuzione interna, dotazione di balconi e terrazze, dotazioni interne, dotazioni esterne complementari,

orientamento, luminosità;

- Situazione giuridica (Kg): conformità alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, servitù passive e attive, situazione locatizia;
- Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita (Kc): livello di piano, comodità di accesso, altezza dei vani, vetustà, isolamento termico.

Il valore di stima dell'immobile può essere infine modificato con eventuali aggiunte, detrazioni od arrotondamenti.

Le ispezioni effettuate indicano, per la fattispecie in esame:

- **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari**  
valori tra 600 e 900 €/mq
- **Borsino Immobiliare**  
valori tra 684 e 816 €/mq
- **Agenzie Immobiliari**  
valori tra 600 e 900 €/mq

### VALUTAZIONE ALLA DATA ODIERNA

#### LOTTO UNICO – ALLOGGIO

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = €/mq 870,00

S = Consistenza (superficie commerciale) = mq 73,28

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = 0,95

Ki = caratteristiche intrinseche = 0,95

Kg = situazione giuridica = 0,95

Kc = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = 0,92

Prodotto dei coefficienti di merito = Ke x Ki x Kg x Kc = 0,7888

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 870,00 x 0,7888 = €/mq 686,26

Va = S x Vus = mq 73,28 x €/mq 686,26 = € 50.289,13 che viene arrotondato in via prudenziale in complessivi € **50.000,00 (euro cinquantamila/00)**

**QUESITO 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”*

**RISPOSTA AL QUESITO 16):**

Il compendio pignorato è costituito da alloggio e cantina pertinenziali in proprietà di persona fisica. In caso di vendita l'immobile pignorato non è soggetto ad Iva bensì esclusivamente alla sola Imposta di Registro.

\*\*\*\*\*

**QUESITO 17):**

*“accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a, b, c del Decreto Legislativo n.192/2005 come modificato dall'art.1 del Decreto Legislativo 26/11/06 n.311 lettere d, e, f e come integrato dal Decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n.13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale 4 agosto 2009 n.4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31 – 07/08/2009) allegato A n.5.2:*

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n.42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art.17/20 Legge Regionale 28/03/95 nr.46 e art.1 e seguenti Legge 09/12/98 nr.431)''

**Predisponga l'attestato di certificazione 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.**

**RISPOSTA AL QUESITO 17):**

Nel corso del sopralluogo è stato esibito l'Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.) n. 2011 100971 0004 del 21/03/2011 con scadenza al 18/03/2021 ed a firma dell'Ing. Manzone Alessandro (vedi Allegato 10). Non è quindi stato necessario redigere nuovo Attestato/Certificato.

L'alloggio è certificato in Classe D.

\* \* \* \* \*

Tanto esponeva ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

Asti, 30/11/2017

IL C.T.U.



Allegati:

- 01- Verbale di Accesso
- 02- Documentazione Fotografica
- 03- Estratto di Mappa Catastale
- 04- Planimetria Catastale
  - A ANTE Aggiornamento Catastale
  - B POST Aggiornamento Catastale (Attuale)
- 05- Visura Catastale Storica
- 06- Stralcio Cartografico e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Asti
- 07- Atto di Provenienza Ultraventennale (atto Notaio Silvio Petitti di Torino del 03/12/1973 – rep.68005 – Registrato a Torino il 17/12/1973 al n°40350 – Trascritto in Asti il 15/12/1973 ai nn°9183/7587)
- 08- Pratica di Aggiornamento al Catasto Fabbricati (Doc.Fa. - prot. n. AT0054119 del 13/11/2017)
- 09- Precedenti Edilizi:
  - A Permesso d'Esecuzione n°352 del 24/05/1954
  - B Permesso d'Esecuzione n°24 del 13/01/1956
  - C Permesso d'Esecuzione n°1007 del 30/12/1957
- 10- Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 2011 100971 0004 del 21/03/2011
- 11- Planimetri Esplicativa
- 12- Attestazione degli invii della perizia a debitori e creditori:
  - A Invio a Creditore Procedente
  - B Invio a Debitore