



# TRIBUNALE DI ASTI

## ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE N° **12/2024**  
G.E. dott. Giuseppe Amoroso



Creditore Procedente:

\*\*\*\*\*



Debitore esecutato:

\*\*\*\*\*



# RELAZIONE TECNICA DEL PERITO STIMATORE



*Il Perito*  
*ing. Andrea SODANO*  
*Via Massimo d'Azeglio 34*  
*14100 ASTI*  
*Tel. 0141-557340*  
*e-mail: sodano@studiosodano.it*  
*Pec: andrea.sodano@ingpec.eu*



Asti, li 22.11.2025



Indice .....	Pag. 2
Premessa, incarico e giuramento .....	Pag. 3
1. Avviso al debitore esecutato ed inizio delle Operazioni Peritali .....	Pag. 3
2. Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli e provenienza ultraventennale .....	Pag. 3
3. Identificazione Catastale dei Beni Pignorati e Descrizione delle Unità Immobiliari .....	Pag. 5
4. Regime patrimoniale del debitore .....	Pag. 9
5. Individuazione dei beni nell'atto di pignoramento .....	Pag. 9
6. Aggiornamento del Catasto .....	Pag. 10
7. Lo strumento Urbanistico Comunale: P.R.G.C. ....	Pag. 10
8. Conformità della costruzione alla normativa urbanistico-edilizia .....	Pag. 13
9. Suddivisione del bene in Lotti .....	Pag. 14
10. Pignoramento per l'intero o pro-quota .....	Pag. 14
11. Occupazione, possesso e detenzione del bene .....	Pag. 15
12. Occupazione per assegnazione della casa coniugale .....	Pag. 15
13. Vincoli sui beni pignorati .....	Pag. 15
14. Spese fisse, eventuali altri procedimenti giudiziari .....	Pag. 15
15. Stima del più probabile valore di mercato dei beni pignorati .....	Pag. 15
16. Verifica del Regime fiscale (Imposta di Registro o IVA) .....	Pag. 19
17. Immobili non soggetti alla predisposizione di APE .....	Pag. 19
18. Realizzazione di APE da parte del sottoscritto tecnico abilitato .....	Pag. 20
19. Elenco degli allegati .....	Pag. 22

# RELAZIONE TECNICA DEL PERITO STIMATORE

Il sottoscritto ing. **Andrea SODANO**, c.f. SDN NDR 61H01 A479M, nato ad Asti il 01.06.1961, residente in Asti, Strada al Fortino n. 71, ingegnere libero professionista con studio in Asti, Strada al Fortino 71, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Asti al n°A325, tel. 0141-557340, e-mail: sodano@studiosodano.it, pec: andrea.sodano @ingpec.eu, iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Asti, è stato incaricato di redigere una perizia tecnica di stima di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 12/2024, Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe Amoroso, relativa a beni immobili siti Montiglio Monferrato.

Il sottoscritto Perito Stimatore ha formulato giuramento di rito ricevendo dal Ill.mo sig. Giudice l'incarico di rispondere ai quesiti che si riportano in seguito:

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

Il sottoscritto Perito ing. Andrea Sodano ha provveduto a comunicare al debitore esecutato sig. \*\*\*\*\* della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, previste per il giorno 25.06.2025 alle ore 9.30, in Montiglio Monferrato

In data 25.06.2025, giorno stabilito e all'ora stabilita, il sottoscritto perito si è recato sul sito delle OO.PP. insieme al Custode \*\*\*\*\* vendite giudiziarie s.r.l. e hanno eseguito accesso forzoso all'immobile con l'ausilio di fabbro come da autorizzazione del G.E. del 04.06.2025.

Il sottoscritto perito pertanto ha potuto eseguire una visita completa dell'immobile pignorato, effettuando un completo sopralluogo delle unità immobiliari.

- 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 inadeguati;*  
*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'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta comunicazione 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;*

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato:

**ISCRIZIONE NN. 6383 R.G. e 1304 R.P.** del 03/10/2007, ipoteca volontaria iscritta a Casale Monferrato, per la somma complessiva di Euro 280.000,00 a garanzia della somma di Euro 140.000,00, durata 35 anni, a favore della \*\*\*\*\*\*, sede a Novara, Codice fiscale\*\*\*\*\* (Domicilio ipotecario eletto\*\*\*\*\*), contro\*\*\*\*\* nato l' \*\*\*\*\* a\*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*\*, derivante da concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ricevuto dal notaio \*\*\*\*\*\*, sede Torino, in data\*\*\*\*\*\*, repertorio 197681/27291. Grava sulla quota di 1/1 di proprietà su Montiglio Monferrato – Sezione Montiglio, Foglio 9 Particelle graffate 87 subalterno 1 e 92 subalterno 1 e particella 87 subalterno 2.

**ISCRIZIONE NN. 1742 R.G. e 279 R.P.** del 14/04/2009, ipoteca legale iscritta a Casale Monferrato, per la somma complessiva di Euro 4.358,58 a garanzia della somma di Euro 2.179,29, a favore di\*\*\*\*\*\*, sede a \*\*\*\*\*\*, Codice fiscale \*\*\*\*\*\* (Domicilio ipotecario eletto\*\*\*\*\*), contro\*\*\*\*\* nato l' \*\*\*\*\* a\*\*\*\*\*, codice fiscale\*\*\*\*\*\*, derivante da ipoteca legale ai sensi Art. 77 DPR 602/73, emessa da \*\*\*\*\*\*, sede\*\*\*\*\*\*, in data \*\*\*\*\*\*, repertorio 106338/110. Grava sulla quota di 1/1 di proprietà su Montiglio Monferrato – Sezione Montiglio, Foglio 9 particella 87 subalterno 2.

**ISCRIZIONE NN. 4409 R.G. e 439 R.P.** del 24/09/2019, ipoteca legale iscritta a Casale Monferrato, per la somma complessiva di euro 89.798,70 a garanzia della somma di Euro 44.899,35, a favore dell'\*\*\*\*\*\*, sede a\*\*\*\*\*\*, Codice fiscale \*\*\*\*\*\* (Domicilio ipotecario eletto\*\*\*\*\*), contro\*\*\*\*\* nato l'\*\*\*\*\* a\*\*\*\*\*, codice fiscale\*\*\*\*\*\*, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, emessa dall'\*\*\*\*\*\*, sede\*\*\*\*\*\*, in data\*\*\*\*\*\*, repertorio 3393/3419.

Grava sulla quota di 1/1 di proprietà su Montiglio Monferrato – Sezione Montiglio, Foglio 9 Particelle graffate 87 subalterno 1 e 92 subalterno 1 e particella 87 subalterno 2.

**TRASCRIZIONE NN. 788 R.G. e 654 R.P.** del 16/02/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili trascritto a Casale Monferrato, a favore di\*\*\*\*\*  
sede a\*\*\*\*\*  
Codice fiscale\*\*\*\*\*  
contro\*\*\*\*\*  
nato l'\*\*\*\*\* a\*\*\*\*\*  
codice fiscale\*\*\*\*\*  
notificato dal \*\*\*\*\*Tribunale di\*\*\*\*\* in data\*\*\*\*\*  
repertorio 28090. Grava sulla quota di 1/1 di proprietà su Montiglio Monferrato – Sezione Montiglio, Foglio 9 Particelle graffate 87 subalterno 1 e 92 subalterno 1 e particella 87 subalterno 2.

Il sottoscritto Perito ha acquisito le mappe censuarie poiché esse sono ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene.

È presente agli atti la Certificazione Notarile del dott.\*\*\*\*\*  
Notaio in\*\*\*\*\*  
da cui si evince la seguente provenienza ultraventennale:

- A\*\*\*\*\*  
la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile, Montiglio Monferrato – Sezione Montiglio, Foglio 9 Particelle graffate 87 subalterno 1 e 92 subalterno 1 e particella 87 subalterno 2, è pervenuta con atto di compravendita ricevuto dal notaio\*\*\*\*\*  
sede\*\*\*\*\*  
in data\*\*\*\*\*  
repertorio n. 197680/27290 trascritto a Casale Monferrato il\*\*\*\*\*  
formalità 6382 R.G. e 4197 R.P. per acquisto dal sig.\*\*\*\*\*  
nato il \*\*\*\*\* a\*\*\*\*\*  
c.f. \*\*\*\*\*

- A\*\*\*\*\*  
la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile, Montiglio Monferrato – Sezione Montiglio, Foglio 9 Particelle 87 e 92, è pervenuta con atto di compravendita ricevuto dal notaio\*\*\*\*\*  
sede\*\*\*\*\*  
in data\*\*\*\*\*  
repertorio n. 47804 trascritto a Casale Monferrato il 02/01/1997, formalità 9 R.G. e 9 R.P. per acquisto dai sigg.\*\*\*\*\*  
nato il \*\*\*\*\* a\*\*\*\*\*  
c.f. \*\*\*\*\*  
e\*\*\*\*\*  
nata il \*\*\*\*\* a Montiglio (AT), c.f. \*\*\*\*\*

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

## INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

1- Catasto fabbricati di Montiglio Monferrato (AT) – Sezione Montiglio **Foglio 9**  
**Particelle graffate 87 subalterno 1 e 92 subalterno 1** Categoria A/3 Classe U

Consistenza 5 vani Totale: 161 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 159 m<sup>2</sup> Rendita catastale euro 139,44 Indirizzo Via Roma di Rinco n. 22 Piano S2-T-1-2, in ditta a: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, nato l' \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*  
Codice fiscale \*\*\*\*\* per la piena proprietà 1/1.

Coerenze: a nord Particella 94, a est Particella 93 e pubblica via, a sud pubblica via, a ovest Particella 88 e Particella 92 sub. 2

Dati derivanti da: Atto del \*\*\*\*\* Pubblico ufficiale \*\*\*\*\*

Sede \*\*\*\*\* Repertorio n. 197680 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4197.1/2007 Reparto PI di CASALE MONFERRATO in atti dal 04/10/2007

Dati derivanti da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/12/1997 in atti dal 07/02/2011 65 proveniente dal comune F678; trasferito al comune M302A. (n. 10/2011). Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/11/2016 Pratica n. AT0078761 in atti dal 03/11/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 32606.1/2016)

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/09/2007, prot. n. AT0168627

2- Catasto fabbricati di Montiglio Monferrato (AT) – Sezione Montiglio **Foglio 9**  
**Particella 87 subalterno 2** Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 19 m<sup>2</sup> Totale: 29 m<sup>2</sup> Rendita catastale Euro 34,34 Indirizzo Via Roma di Rinco n. 22 Piano S2-T-1-

2, in ditta a: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, nato l' \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*  
Codice fiscale \*\*\*\*\* per la piena proprietà 1/1.

Coerenze: a nord terrapieno, a est pubblica via, a sud pubblica via, a ovest Particella 88.

Dati derivanti da: Atto del 20/09/2007 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\*  
Sede \*\*\*\*\* Repertorio n. 197680 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4197.1/2007 Reparto PI di CASALE MONFERRATO in atti dal 04/10/2007

Dati derivanti da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/12/1997 in atti dal 07/02/2011 65 proveniente dal comune F678; trasferito al comune M302A. (n.

10/2011). Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/11/2016 Pratica n. AT0078761 in atti dal 03/11/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 32606.1/2016)

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/09/2007, prot. n. AT0168627

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il bene pignorato è costituito da un edificio di civile abitazione su cinque livelli, piano secondo seminterrato, piano primo seminterrato, piano terreno, piano primo e piano sottotetto, con ingresso pedonale da via Roma di Rinco n. 22. L'autorimessa sita al piano primo seminterrato presenta accesso carraio diretto dalla pubblica via Roma di Rinco.

Il bene pignorato è catastalmente costituito da **n. 2 unità immobiliari**, una unità immobiliare con destinazione autorimessa ed una unità immobiliare di civile abitazione.

L'edificio è costituito da strutture in muratura portante, orizzontamenti a voltine laterizie e profilati metallici, tetto a falde inclinate con orditura in legno e manto di copertura in coppi alla piemontese; murature di tamponamento intonacate e tinteggiate; le aperture finestrate sono dotate di chiusura con persiane in legno e inferriate anti intrusione.

È presente l'impianto idrico sanitario e di allontanamento delle acque reflue.

È presente l'impianto elettrico di f.e.m. e luce obsoleto e non a norma.

È presente un impianto di produzione del calore situato nell'unità immobiliare n. 2 al piano primo seminterrato destinato al riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria costituito da una caldaia murale a gas, con distribuzione del calore tramite radiatori; attualmente nel soggiorno è presente un impianto di produzione di calore a biomasse solide (camino).

**L'Unità Immobiliare n. 1**, costituita da **immobile di civile abitazione**, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montiglio Monferrato (AT) – Sezione Montiglio **Foglio 9 Particelle graffate 87 subalterno 1 e 92 subalterno 1** Categoria A/3 Classe U Consistenza 5 vani Totale: 161 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 159 m<sup>2</sup> Rendita catastale Euro 139,44 Indirizzo Via Roma di Rinco n. 22 Piano S2-T-1-2, di superficie lorda di 187 m<sup>2</sup>, superficie commerciale di 141 m<sup>2</sup>, di superficie netta calpestabile di 109 m<sup>2</sup>.

L'unità immobiliare si sviluppa su quattro piani, è costituita da ingresso su soggiorno e cucina a piano terra, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio a piano primo, sottotetto, cantina a piano secondo seminterrato.

#### Descrizione del piano terra dell'abitazione:

L'accesso principale all'abitazione avviene al piano terra da una zona pavimentata in piastrelle di cotto, attraverso un portoncino in legno a due ante sul prospetto nord del fabbricato.

Il piano terra è composto da soggiorno e cucina. Il soffitto del soggiorno si presenta con volte in mattoni intonacate e tinteggiate e profilati in ferro dipinto, con altezza massima di 2,45 m e minima di 2,36 m; la cucina ha soffitto orizzontale con intradosso intonacato e tinteggiato e presenta un'altezza di 2,52 m.

Le pavimentazioni sono in piastrelle di cotto; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; la scala di collegamento al piano primo è rivestita in piastrelle di cotto. Gli infissi esterni sono in legno con vetri isolanti termici, le aperture finestrate sono dotate di chiusura con persiane in legno e in alcuni casi inferriate. Le finiture sono di qualità normale, lo stato di conservazione è normale.

#### Descrizione del Piano primo dell'abitazione:

L'accesso al piano primo avviene tramite la scala interna rivestita con piastrelle in cotto; il piano primo è composto da: disimpegno, camera, bagno, ripostiglio e due balconi. La pavimentazione in tutto il piano è in piastrelle di cotto tranne nel ripostiglio dove è in piastrelle di graniglia; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetri isolanti termici e dotati di chiusure con persiane in legno. Sul prospetto ovest è presente una porta in legno e vetro che conduce a un cortile esterno di altra proprietà. Il bagno è completo di arredi e ha pareti rivestite in piastrelle in ceramica fino a metà altezza. Il soffitto della camera da letto si presenta con volte in mattoni intonacate e tinteggiate e profilati in ferro dipinto, con altezza massima di 2,52 m e minima di 2,40 m; il bagno e il disimpegno hanno soffitto orizzontale con intradosso intonacato e tinteggiato e presentano un'altezza rispettivamente di 2,45 m e 2,42 m. Dal bagno si accede ad un balcone esterno con soletta in cemento armato e parapetto in ferro. Il balcone accessibile dalla camera è composto da assito sostenuto da mensole in legno con parapetto in ferro. Il livello delle finiture è di tipo normale e lo stato di conservazione è normale.

#### Descrizione del Piano sottotetto dell'abitazione:

L'accesso al piano sottotetto avviene tramite la scala interna in cemento. Il sottotetto è composto da due locali risulta agibile ma non abitabile. La pavimentazione è in battuto

di cemento; le pareti interne sono intonacate al grezzo; l'unica bucatra presente è dotata di persiana interna in legno senza serramento. Il tetto è a falde inclinate con orditura in legno e manto di copertura in coppi alla piemontese. L'altezza media del piano è di 2,20 m. Il livello delle finiture è di tipo normale e lo stato di conservazione è scadente.

Descrizione del Piano secondo seminterrato dell'abitazione:

Il piano secondo seminterrato, destinato a cantina, è accessibile da una botola a pavimento della autorimessa sita al piano primo seminterrato. E' presente una bucatra aerilluminante priva di serramento esterno, dotata di inferriata antintrusione; il locale cantina presenta altezza interna pari a 2,00 m, pavimentazione in terra battuta e pareti grezze in terreno naturale e malta di cemento spruzzato.

L'immobile di civile abitazione fruisce di APE, Attestato di Prestazione Energetica di Classe F.

**L'unità immobiliare n. 2** destinata a **autorimessa** è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montiglio Monferrato (AT) – Sezione Montiglio **Foglio 9 Particella 87 subalterno 2** Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 19 m<sup>2</sup> Totale: 29 m<sup>2</sup> Rendita catastale Euro 34,34 Indirizzo Via Roma di Rinco n. 22 Piano S1, di superficie lorda di 28 m<sup>2</sup>, superficie commerciale di 27 m<sup>2</sup>, di superficie netta calpestabile di 19 m<sup>2</sup>.

L'autorimessa al piano primo seminterrato è accessibile agli automezzi attraverso una porta basculante in metallo rivestita esternamente in legno e non risulta direttamente collegata con gli spazi abitativi soprastanti; la struttura portante del solaio carrabile dell'autorimessa è costituita da travetti in cemento armato affiancati, travi e pilastri in c.a.; gli infissi esterni sono in legno e dotati di chiusure con persiane in legno. La pavimentazione è in cemento e pareti intonacate al grezzo. Il soffitto è orizzontale con intradosso intonacato e presenta un'altezza di 2,15 m. Il livello delle finiture è di tipo normale e lo stato di conservazione è scadente.

- 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.*

\*\*\*\*\*risulta aver contratto matrimonio in data\*\*\*\*\*, in seguito separato e con cessazione degli effetti civili del matrimonio con sentenza del Tribunale di \*\*\*\*\*del\*\*\*\*\*, annotato il\*\*\*\*\*.

Si allega l'Attestazione di irreperibilità in corso, il Certificato anagrafico di matrimonio e il Certificato di Stato di famiglia.

- 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;*

La descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) corrisponde a quella contenuta nel pignoramento.

- 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;

Alla data della presente perizia tutti i beni pignorati risultano regolarmente accatastati e non sono necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto.

- 7) ***indichi*** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il vigente PRGC del Comune di Montiglio Monferrato prevede per l'area in perizia una Zonizzazione quale "centro storico A1 – lotti edificati di tipo D", di cui all'articolo n. 22 delle Norme di Attuazione di PRG. In tali aree il Piano Regolatore tende a recuperare e riqualificare il tessuto edilizio esistente anche attraverso il potenziamento e la realizzazione dei servizi. Data l'esigenza di prevedere un maggior dettaglio nelle modalità di intervento, gli ambiti edificati, compresi all'interno dei Centri Storici, sono suddivisi in lotti edificati a cui corrispondono i relativi interventi edilizi consentiti.

#### **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE AREE (art. 10 N.T.A.):**

- Residenziale (r)
- Produttiva artigianale di servizio (p1)
- Commerciale al dettaglio (c1) (nel rispetto delle perimetrazioni commerciali come definite nelle Tav. 5.1 e Tav. 5.2 in scala 1: 2.000 e nei limiti previsti dall'art.14 delle N.T.A.)
- Commerciale per la vendita di servizi con s.l.p. non maggiore di 200 mq. (c2)
- Direzionale (d)
- Turistico ricettiva (t)
- Sportiva e per il tempo libero (s)
- Socio-assistenziale – sanitaria (s.a)
- Agricola di carattere agrituristico

#### **INTERVENTI AMMESSI (art. 5 N.T.A.):**

a) - Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

#### **Lotti di tipo D**

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro conservativo
- Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia di tipo A

c) - Sono inoltre consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 6/8/1998 n.21, solo qualora preesistano i parametri edilizi e le condizioni tipologiche stabilite dall'anzidetta Legge.

d) - Sono consentiti interventi di variazione d'uso di unità immobiliari, nel rispetto delle **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**.

e) - È ammesso il recupero, per le destinazioni d'uso ammesse, delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali chiusi almeno su tre lati, abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli, nel rispetto delle **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**.

f) - Per gli edifici con destinazione d'uso residenziale, privi di strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali da recuperare, sono consentiti modesti ampliamenti di carattere igienico- funzionale nella misura massima del 20% della superficie utile esistente, nel limite previsto dalle **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**.

g) - Per le attività esistenti e legittimamente insediate, con destinazione d'uso non ammesse dalle presenti N.T.A., sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al restauro conservativo, senza possibilità di incrementi della superficie coperta.

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI:**

a) - Le variazioni d'uso di carattere artigianale di servizio, potranno essere consentite, solamente all'interno di edifici di carattere polifunzionale, in cui sia presente la destinazione d'uso residenziale, tali attività potranno essere insediate limitatamente al piano terreno degli edifici.

Esse sono subordinate alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree , (in misura pari all'80% della s.l.p. oggetto di variazione d'uso) ; nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali

b) - Le variazioni d'uso di carattere commerciale, potranno essere insediate limitatamente al piano terreno degli edifici fronteggianti spazi pubblici, esse sono subordinate alle seguenti prescrizioni:

b<sup>1</sup>) interventi con s.l.p. fino a 150 mq.; in alternativa alla cessione o assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree per servizi pubblici (in misura pari all'80% della s.p.l. in oggetto), potrà essere corrisposto al Comune l'importo relativo alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici (in misura pari all'80% della s.p.l. in oggetto), ai sensi delle relative deliberazioni comunali;

b<sup>2</sup>) interventi con s.l.p. maggiore di 150 mq.; sono subordinati alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura pari all'80% della s.p.l. oggetto di variazione d'uso, nel rispetto dei disposti dell'art.14 delle vigenti N.T.A.).

c) - Le variazioni d'uso di carattere direzionale sono subordinate alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura pari all'80% della s.p.l. oggetto di variazione d'uso) ; nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, e' consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali

d) - L'importo delle monetizzazioni di cui ai punti a), b1), b2), c) non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, derivati dalle variazioni d'uso ammesse).

e) - Il recupero delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali chiusi almeno su tre lati, abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli è sempre ammesso (indipendentemente dall'intervento edilizio consentito sul fabbricato) anche per la creazione di nuove unità immobiliari, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse, esso non è soggetto a verifiche di carattere volumetrico e non è subordinato al contestuale intervento edilizio sull'eventuale fabbricato principale limitrofo.

- Tale disposizione può essere applicata alle strutture, che costituiscono corpo unico con il fabbricato principale ed a quelle che costituiscono corpo staccato dall'edificio principale, quando sia verificata una distanza non minore di m.10,00 tra pareti finestrate e fatto salvo il rispetto delle distanze dai confini privati previste dal Codice civile.

- Tale disposizione non può essere applicata alle legnaie, alle tettoie ed ai bassi fabbricati in genere, con altezza inferiore a 2,70 m. misurata all'intradosso della soletta o all'imposta della copertura a falde ed alle strutture che non presentano i requisiti di cui al punto precedente, essi possono essere recuperati esclusivamente per la realizzazione di pertinenze dell'edificio principale.

f) - Nei lotti di tipo "D" ed "E", nel caso di edifici residenziali unifamiliari con situazioni di particolare disagio e in assenza di preesistenze ex agricole (legittime o legittimate alla data di adozione di questo PRGC) utilizzabili per tale scopo, sono ammessi, una tantum, ampliamenti di carattere igienico funzionale sino ad un massimo di 25 mq. di superficie

utile, purché non costituiscano palesi superfetazioni dell'esistente o contrasti con il DM n.1444/68 e non violino i parametri edilizi stabiliti.

- È consentita inoltre, nel caso in cui non esistano bassi fabbricati da destinare a pertinenze di cui al precedente punto e), la realizzazione di bassi fabbricati aperti o chiusi, (con altezza non maggiore di 2,40 misurata all'imposta della copertura a falde e con superficie massima di 25 mq. per ogni unità immobiliare), da destinare a locali accessori e pertinenze delle residenze quali autorimesse private, magazzini, locali tecnici, tettoie ecc. tali fabbricati non sono soggetti a verifiche di carattere volumetrico, sono invece subordinati alla verifica del rapporto di copertura previsto sul lotto fondiario.

g) - L'attuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia, degli interventi in genere che prevedano variazioni di destinazione d'uso o il recupero delle strutture di cui al punto e), quando ciò determini la creazione di nuove unità immobiliare; è vincolata alla previsione di spazi per parcheggi privati nella misura di:

- per le destinazioni di tipo residenziale 1 mq./10 mc. di volumetria interessata;
- per le destinazioni di tipo commerciale, artigianale, terziario 1 mq./mq. di superficie lorda di pavimento interessata.
- Tali spazi potranno essere reperiti in locali interrati esistenti o di nuova costruzione ( in modo che la loro copertura venga sistemata a verde o lastricata), in spazi aperti o all'interno dei corpi di fabbrica esistenti e nei bassi fabbricati di nuova costruzione di cui al precedente punto f).

h) Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle norme di carattere tipologico previste dalle presenti N.T.A.

i) Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica.

Per le aree soggette a vincoli di tutela idrogeologica regolate dall'art. 16 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C. l'area in oggetto è classificata "Aree ad edificabilità moderatamente condizionata (pericolosità geomorfologica moderata - classe II a). Settori di versante"

Sono aree caratterizzate da situazioni geologico- geomorfologiche di generale stabilità o comportanti limitate problematiche legate a dinamiche gravitative, per le quali, preventivamente ad alcuni interventi edilizi ed urbanistici, risulta però necessario approfondire le indagini attraverso valutazioni specifiche con la finalità di definire le più idonee tipologie di intervento e la loro compatibilità con le aree interessate.

Per le seguenti tipologie di opere, in queste aree è prevista la redazione di una relazione geologica e geotecnica.

- 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;*

La permessistica edilizia depositata presso gli uffici comunali risulta essere:

- Concessione Edilizia n. 230/1975 del 02.12.1975 - Ampliamento fabbricato di civile abitazione
- Opere interne ai sensi dell'art. 26 della legge 47/85 – Pratica n. 261/1989 del 08.07.1989 – Manutenzione straordinaria cantina
- Autorizzazione edilizia ai sensi della Legge 24/89 n. 122 Tonioli – Pratica n. 689/1997 del 17.09.1997 – Realizzazione autorimessa
- Opere interne ai sensi dell'art. 26 della legge 47/85 – Pratica n. 842/1998 del 27.03.1998 – Manutenzione straordinaria civile abitazione

La costruzione risulta non pienamente conforme alla permessistica rilasciata dal Comune di Montiglio Monferrato

Sono presenti le seguenti difformità urbanistiche-edilizie sanabili:

- Modeste difformità relative ai tramezzi divisorii interni nell'unità immobiliare 1 (civile abitazione); modeste difformità di un divisorio interno e nella porta di accesso realizzata senza demolire la finestra esistente nell'unità immobiliare 2 (autorimessa)
- Queste incongruenze edilizie possono essere sanate con una CILA in sanatoria per l'unità immobiliare 1 (civile abitazione) e una CILA in sanatoria per l'unità immobiliare 2 (autorimessa), con un costo per la regolarizzazione che si stima ammontare in Euro 1.500,00 ( millecinquecento euro) per ogni CILA.

- 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;

Il bene pignorato non è vendibile in più lotti. Si procede alla vendita con un lotto unico.

- 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;

L'immobile è pignorato per l'intero, non è divisibile in natura e non si procede alla formazione di lotti.

- 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;

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione è libera. Si allega la dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate che non risultano registrati contratti di locazione in corso.

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

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o ex coniuge.

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

Non risultano vincoli sui beni pignorati, se non quanto già indicato nelle previsioni di PRG.

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

Le unità immobiliari non sono costituite in condominio.

- 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 di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

Per la stima del più probabile valore di mercato dei beni si è proceduto dapprima all'analisi dei dati di mercato disponibili, relativi alla tipologia corrispondente a quella in esame, utilizzando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate, per il secondo semestre dell'anno 2024 con riferimento al Comune di Montiglio Monferrato.

Il Metodo di Stima adottato prende in considerazione il contesto ambientale ed economico-sociale della zona di riferimento del Comune di Montiglio Monferrato, via Roma di Rinco n. 22, tenuto conto delle condizioni generali del mercato e dei fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano i valori di stima, considerando lo stato di conservazione del bene, si giunge alla formulazione di prezzi unitari adottando i valori indicati dall'OMI per le unità immobiliari in parola, mediati con i risultati di portali specializzati nelle valutazioni immobiliari. Per il calcolo delle superfici commerciali e delle superfici ragguagliate e le altezze minime si fa riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" ed al D.P.R. 138/1998.

Poiché le unità immobiliari sono composte da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Le unità immobiliari situate in Montiglio Monferrato, via Roma di Rinco n. 22 vengono classificate dall'Agenzia delle Entrate come Fascia Centrale, Zona Centro abitato di Montiglio, Codice Zona B1, Microzona 1.

Si analizzano gli immobili con tipologia Abitazioni civili, con stato conservativo normale, ottenendo i seguenti valori di mercato a metro quadrato riferiti alla superficie lorda commerciale, minimo e massimo:

Abitazioni civili:

2° Sem. 2024, Zona: B1, Microzona: 1, Stato conservativo: Normale - Valore di mercato:  
Min: €/m<sup>2</sup> 500,00 – Max: €/m<sup>2</sup> 750,00

Box:

2° Sem. 2024, Zona: B1, Microzona: 1, Stato conservativo: Normale - Valore di mercato:  
Min: €/m<sup>2</sup> 330,00 – Max: €/m<sup>2</sup> 455,00

Stima attraverso portale "Immobiliare.it": Abitazioni civili in Montiglio Monferrato - Da ristrutturare - Valore di mercato: Min: €/m<sup>2</sup> 450,00 – Max: €/m<sup>2</sup> 500,00.

Dal portale Requot si ottiene una analisi storica delle quotazioni immobiliari in Montiglio Monferrato, confrontando i valori delle quotazioni dall'anno 2009 all'anno 2021 per Residenziale il trend è in costante diminuzione; le quotazioni immobiliari storiche degli immobili residenziali in Montiglio Monferrato presentano un andamento in diminuzione costante con valori economici sostanzialmente equivalenti, partendo da 915 €/m<sup>2</sup> nell'anno 2009, 652 €/m<sup>2</sup> nell'anno 2016, e 593 €/m<sup>2</sup> nell'anno 2021.

Si riportano pertanto i seguenti valori ritenuti significativi riferiti al 2024 per il Comune di Montiglio Monferrato.

Valore medio OMI abitazioni civili in centro storico Montiglio: 625 €/m<sup>2</sup>

Valore medio "Immobiliare.it": abitazioni civili in centro storico Montiglio: 475 €/m<sup>2</sup>

Valore medio OMI box auto in in centro storico Montiglio: 393 €/m<sup>2</sup>

Si adotta un valore medio per l'unità di civile abitazione in Montiglio Monferrato pari a **625 €/m<sup>2</sup>**

## **STIMA DEL LOTTO UNICO**

### **COSTITUITO DA N. 2 UNITA' IMMOBILIARI**

Stima del più probabile valore di mercato di:

#### **UNITÀ IMMOBILIARE N. 1**

#### **COSTITUITA DA CIVILE ABITAZIONE**

Si procede al calcolo della Superficie commerciale mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di omogeneizzazione alle superfici lorde.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Locale	Superficie lorda	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
Camere e locali abitativi	107,65 m <sup>2</sup>	1,00	108 m <sup>2</sup>
Balconi	6,53 m <sup>2</sup>	0,30	2 m <sup>2</sup>
Locali sottotetto	52,57 m <sup>2</sup>	0,50	26 m <sup>2</sup>
Cantine e pertinenze accessorie	20,47 m <sup>2</sup>	0,25	5 m <sup>2</sup>
<b>Totale</b>	<b>187,22 m<sup>2</sup></b>		<b>141 m<sup>2</sup></b>

Stima del più probabile valore di mercato del locale di civile abitazione di superficie

commerciale omogeneizzata di 141 m<sup>2</sup>.

$$141 \text{ m}^2 \times 625,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 88.125,00$$

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Deve essere applicata una riduzione della stima del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto che per l'immobile in parola si stima essere circa 3 % e quindi una detrazione pari a € 2.643,75

Deve essere applicata una riduzione della stima del valore di mercato per gli Oneri di regolarizzazione urbanistica (CILA in sanatoria) pari a € 1.500,00

Si procede alla correzione della stima adeguandola mediante detrazione degli oneri suddetti:

- Stima valore di mercato dell'abitazione senza detrazioni: € 88.125,00

- Sommano le detrazioni: € 2.643,75 + € 1.500,00 = € 4.143,75

- Stima abitazione: € 88.125,00 – € 4.143,75 = € 83.981,25

**Il più probabile valore di mercato dell'Unità Immobiliare n. 1  
costituita da immobile con destinazione civile abitazione è pari a**

**€ 84.000,00** (arrotondato)

Stima del più probabile valore di mercato di:

**UNITÀ IMMOBILIARE N. 2**

**COSTITUITA DA AUTORIMESSA ANNESSA A CIVILE ABITAZIONE**

Autorimessa Superficie lorda di 27 m<sup>2</sup>

Stima del valore dell'autorimessa: 27 m<sup>2</sup> x 393,00 €/m<sup>2</sup> = € 10.611,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Deve essere applicata una riduzione della stima del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto che si stima essere circa 2,5 % e quindi una detrazione pari a € 265,27

Deve essere applicata una riduzione della stima del valore di mercato per gli Oneri di regolarizzazione urbanistica (CILA in sanatoria) pari a € 1.500,00

Si procede alla correzione della stima adeguandola mediante detrazione degli oneri suddetti:

- Stima valore di mercato dell'autorimessa senza detrazioni: € 10.611,00

- Sommano le detrazioni: € 265,27+ € 1.500,00 = € 1.765,27

- Stima autorimessa: € 10.611,00 – € 1.765,27 = € 8.845,73

**Si stima il più probabile valore di mercato dell'autorimessa in**

**€ 8.800,00** (arrotondato)

## **CONCLUSIONI DELLA STIMA**

### **LOTTO UNICO - STIMA VALORE TOTALE**

Si stima il più probabile valore di mercato del **LOTTO UNICO** formato dal più probabile valore di mercato dell'**Unità Immobiliare n. 1**, costituita da immobile di civile abitazione pari a € **84.000,00** e dal più probabile valore di mercato dell'**Unità Immobiliare n. 2**, costituita da autorimessa pari a € **8.800,00**, per un totale del lotto unico pari a:

**EURO 92.800,00**

(diconsi euro novantaduemilaottocento/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.*

Cessione dell'U.I. di civile abitazione: Cessione esente IVA. Si applica imposta di registro. Trattasi di bene non strumentale la cui cessione è effettuata da un soggetto privato a qualunque altro soggetto e non è effettuata dall'impresa costruttrice o che ha eseguito interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica) entro cinque anni dall'ultimazione.

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).

L'edificio non appartiene alle categorie indicate.

18) 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.

E' stato predisposto in data 17.11.2025 dal sottoscritto perito abilitato l'Attestato di Prestazione Energetica che si allega alla presente perizia.

L'alloggio di civile abitazione fruisce di APE in classe energetica F.

Asti, li 22.11.2025

Il Perito

ing. Andrea Sodano



Elenco degli allegati:

1. Documentazione Fotografica
2. Estratto di Mappa Catastale
3. Visura Catastale Attuale Immobile di Civile Abitazione
4. Visura Catastale Attuale Autorimessa
5. Visura Catastale Storica Immobile di Civile Abitazione
6. Visura Catastale Storica Autorimessa
7. Elaborato Planimetrico
8. Planimetria Catastale Immobile di Civile Abitazione
9. Planimetria Catastale Autorimessa
10. Copia dei titoli edilizi e relative tavole
11. Verbale Operazioni Peritali
12. Attestazione di irreperibilità in corso
13. Certificato di Stato di famiglia di Residenza
14. Certificato di Matrimonio
15. Dichiarazione dell'Ufficio delle Entrate su assenza contratti di locazione
16. APE Unità Immobiliare di Civile Abitazione