



TRIBUNALE ORDINARIO di ASTI



Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 193/2021

CREDITORE PROCEDENTE

... *omissis* ...

CREDITORE INTERVENUTO

... *omissis* ...

CURATRICE DELL'EREDITÀ GIACENTE

... *omissis* ...



CUSTODE

... *omissis* ...

DEBITORE

... *omissis* ...

PERITO STIMATORE

Geom. FANTINO Massimiliano – Asti, Via Emanuele Filiberto n. 2

... *omissis* ...



Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it



e-mail: massimiliano.fantino@gmail.com - sito web: <http://www.studiofantino.it>





PRIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

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



RISPOSTA AL PRIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

In considerazione della presenza del Custode, il sottoscritto ha provveduto a concordare telefonicamente con lo stesso Custode la data di inizio delle operazioni peritali presso l'immobile soggetto a pignoramento immobiliare. (vedere verbale ALLEGATO N.1.3).



-----*-----



SECONDO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

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 cc.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente

rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;



RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

Il sottoscritto, prima di effettuare ogni altra attività, ha esaminato la documentazione in atti ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. verificandone la completezza, ritenendo di non dover segnalare alcuna anomalia al Giudice ed al creditore precedente.

Agli atti della procedura risulta acquisita la “CERTIFICAZIONE NOTARILE”, fascicolata con l'ALLEGATO N. 3.3, che di seguito viene riportata, dalla quale è possibile riscontrare:

- la *descrizione degli “immobili oggetto del pignoramento”*,
- la cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza,
- le formalità pregiudizievoli alla data presunta del 22 dicembre 2021 (data della certificazione notarile sotto riportata, nella quale non viene espressamente specificata la data di aggiornamento delle visure ipotecarie).

... *omissis* ...

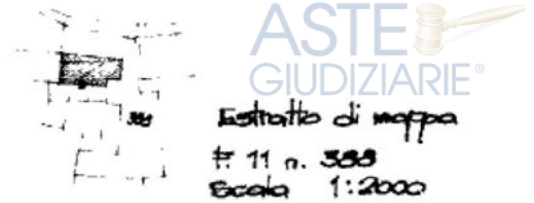
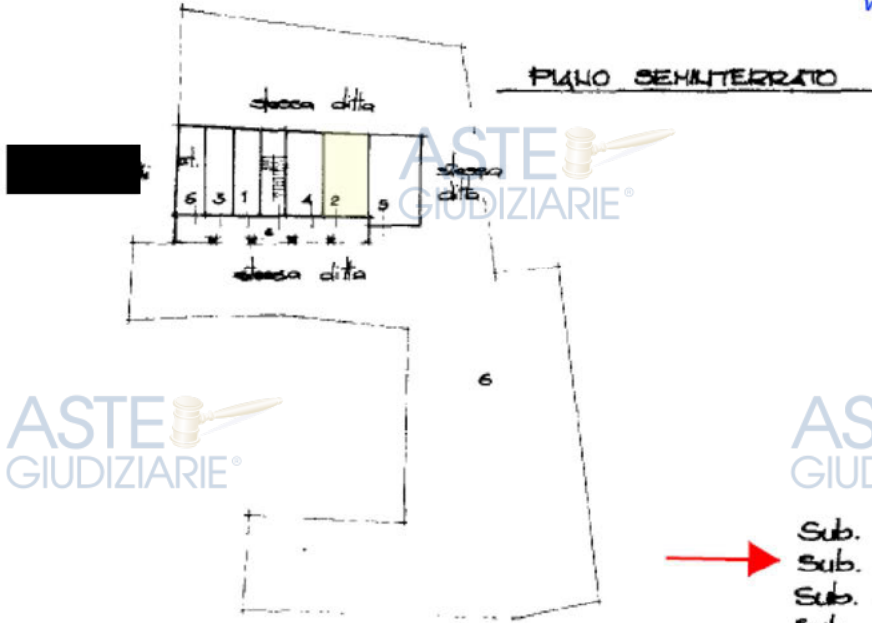
Viene di seguito predisposto l'elenco delle ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI sulla base dei documenti in atti:

a carico dell'immobile pignorato oggetto d'indagine **attualmente** censito come segue (vedere visura catastale - ALLEGATO N.6.2):

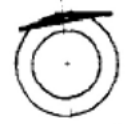
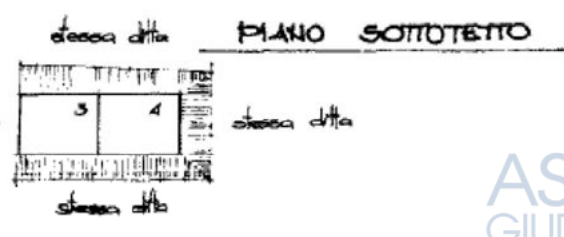
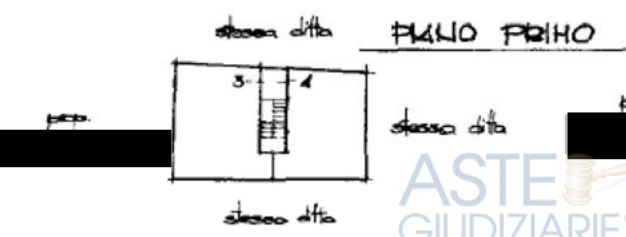
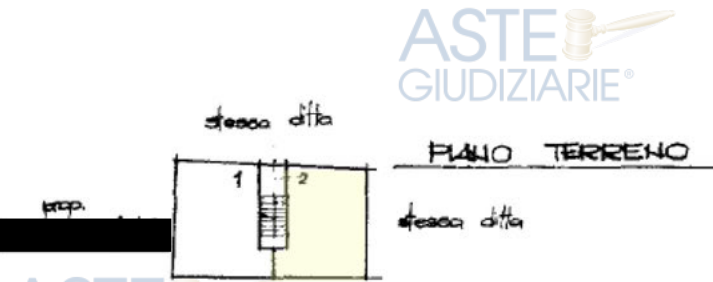




www.studiofantino.it



- Sub. 1 Alloggio (p.t., s)
- Sub. 2 " (p.t., s)
- Sub. 3 " (p. 1, st.)
- Sub. 4 " (p. 1, st.)
- Sub. 5 " monolocale (p. s.)
- Sub. 6 Beni comuni non cens. (c.t., porticata, cortile, vano scala)



SCALA DI 1:500





LOTTO 1



APPARTAMENTO CON CANTINA PERTINZIALE

L'appartamento al piano terreno e la cantina pertinenziale al piano seminterrato siti nel Comune di Aramengo (AT), Frazione Marmorito Borgata Curone n. 81, risultano censiti come segue:

Catasto Fabbricati Comune di ARAMENGO

Foglio 11 particella 388 sub. 2, cat. A/4 (abitazione), classe 1, di vani 3, (superficie catastale 72 mq escluse aree scoperte 72 mq) rendita di Euro 80,57, indixxx: Borgata Curone n. 81, piano S1-T; individuato come “sub.2” nell’elaborato planimetrico del fabbricato riportato nella pagina che precede e fascicolato anche con l’ALLEGATO N.7.1 e N.7.2.

L'appartamento ha i seguenti confinanti: marciapiede comune Sub.6, UIU Sub.5, cortile comune Sub.6, UIU Sub.1, vano scala salvo altri o variati (vedere planimetria di rilievo ALLEGATO N.14.1).

La cantina ha i seguenti confinanti: terrapieno, UIU Sub.5, portico comune, altra UIU salvo altri o variati (vedere planimetria di rilievo ALLEGATO N.14.2).

Il suddetto immobile risulta catastalmente intestato a:

XXX Xxx nato a Xxx, c.f.: XXX, Proprietà 1/1

Il suddetto immobile fa parte di un fabbricato condominiale, del quale non si è reperito il regolamento, individuato in mappa al Catasto Terreni Comune di Aramengo Foglio 11 particella 388 catastalmente censito come segue:



L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) è il seguente:

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

sulla base dei documenti in atti

e di ulteriori accertamenti ipocatastali

presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Asti – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti risultano le formalità, per le quali si rimanda alla certificazione notarile sopra riportata.

Dagli accertamenti ipotecari effettuati dal 18-10-2021 (data di trascrizione del verbale di pignoramento riportata nella certificazione notarile) sino alla data del 20-09-2024 contro XXX Xxx nonché sull'immobile in oggetto (vedere

ALLEGATI N. 3.4 e N. 3.5) si rileva:

l'iscrizione in data 22-04-2022 ai nn. 3881/529 **dell'ipoteca volontaria in rinnovazione** del 21-05-2002 ai nn. 4745/786, derivante dall'atto di mutuo a rogito

Notaio Xxx in data 07-05-2002 rep. 19556 (sopra citata nel certificato notarile ALLEGATO N. 3.3).

Si evidenzia che dall'atto di pignoramento immobiliare (vedere ALLEGATO N. 3.1) risulta che il Sig. XXX Xxx è deceduto il 02-07-2018 a MONCALIERI (TO) (vedere pag.2

dell'ALLEGATO N.17) e, pertanto, prima di procedere con l'alienazione dell'immobile sarà necessario presentare, ai fini fiscali, la denuncia di successione e la relativa voltura catastale, nonché procedere ai fini civilistici se del caso, all'adempimento dell'accettazione tacita di eredità.

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la corretta identificazione del bene, sono state redatte le planimetrie di rilievo dei luoghi con chiara indicazione dell'immobile oggetto d'indagine (vedere planimetrie di rilievo negli ALLEGATI NN. 14.1 e 14.2). È stato acquisito l'estratto della mappa del Catasto Terreni, sul quale è stato evidenziato il mappeale del Comune di ARAMENGO F.11 N.388, dove insiste il fabbricato contenente l'immobile oggetto d'indagine (vedere estratto di mappa nell'ALLEGATO N.5). Inoltre, sono stati acquisiti l'elaborato planimetrico del Catasto Fabbricati e la planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana censita al Catasto Fabbricati del Comune di ARAMENGO F.11 N.388 Sub.2 (vedere gli ALLEGATI NN. 7.1, 7.2 e 8).

PROVENIENZE

Per le provenienze si fa riferimento alla “CERTIFICAZIONE NOTARILE” (ALLEGATO N.3.3) sopra citata.

Sono stati reperiti gli atti di provenienza ultraventennali degli immobili pignorati e fascicolati con:



- ALLEGATO N. 2.1 - rogito Not. Xxx del 28-06-1977 Rep.33959-24827;

- ALLEGATO N. 2.2 - rogito Not. Xxx del 07-05-2002 Rep.19555.

-----*-----





TERZO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

- 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.);*

RISPOSTA AL TERZO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

LOTTO 1

APPARTAMENTO CON CANTINA PERTINZIALE

Il compendio immobiliare pignorato è costituito dal seguente immobile:

COMUNE di ARAMENGO

nella casa in Frazione Marmorito - Borgata Curone n. 81:

a) in piano terreno (primo fuori terra) ALLOGGIO composto da ingresso

- disimpegno, due camere e servizi. Detto alloggio appare distinto con la sigla

"SUB. 2" e colore verde nella planimetria allegata al rogito Not. Xxx del 07-

05-2002 Rep.19555 (vedere ALLEGATO N.2.2).

Coerenti: marciapiede comune Sub.6, UIU Sub.5, cortile comune Sub.6, UIU





Sub.1, vano scala salvo altri o variati (vedere planimetria di rilievo ALLEGATO N.14.1).

PLANIMETRIA DI RILIEVO

PIANO TERRENO

Asti; 21-09-2024



Superfici lorde di rilievo:

 locali abitativi mq. 60



scala 1:100



Unità Immobiliare Urbana
censita al Catasto Fabbricati
Comune di ARAMENGO F.11 N.388 Sub.2

sita in ARAMENGO (AT)
Fraz.Marmorito Borgata Curone n.81

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 193/2021

N.B.: Il presente documento non può essere utilizzato per altri scopi diversi da quelli oggetto della presente procedura



b) in piano interrato: un vano ad uso CANTINA e cioè quello che appare distinto con la sigla "SUB. 2" e colore verde" nella planimetria allegata al rogito Not. Xxx del 07-05-2002 Rep.19555 (vedere ALLEGATO N.2.2).

Coerenti: terrapieno, UIU Sub.5, portico comune, altra UIU salvo altri o variati



(vedere planimetria di rilievo ALLEGATO N.14.2).



PLANIMETRIA DI RILIEVO

ALLEGATO N. 14.2

PIANO SEMINTERRATO

Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO
www.studiofantino.it



Asti; 21-09-2024



Superfici lorde di rilievo:

 cantina mq. 24



scala 1:100

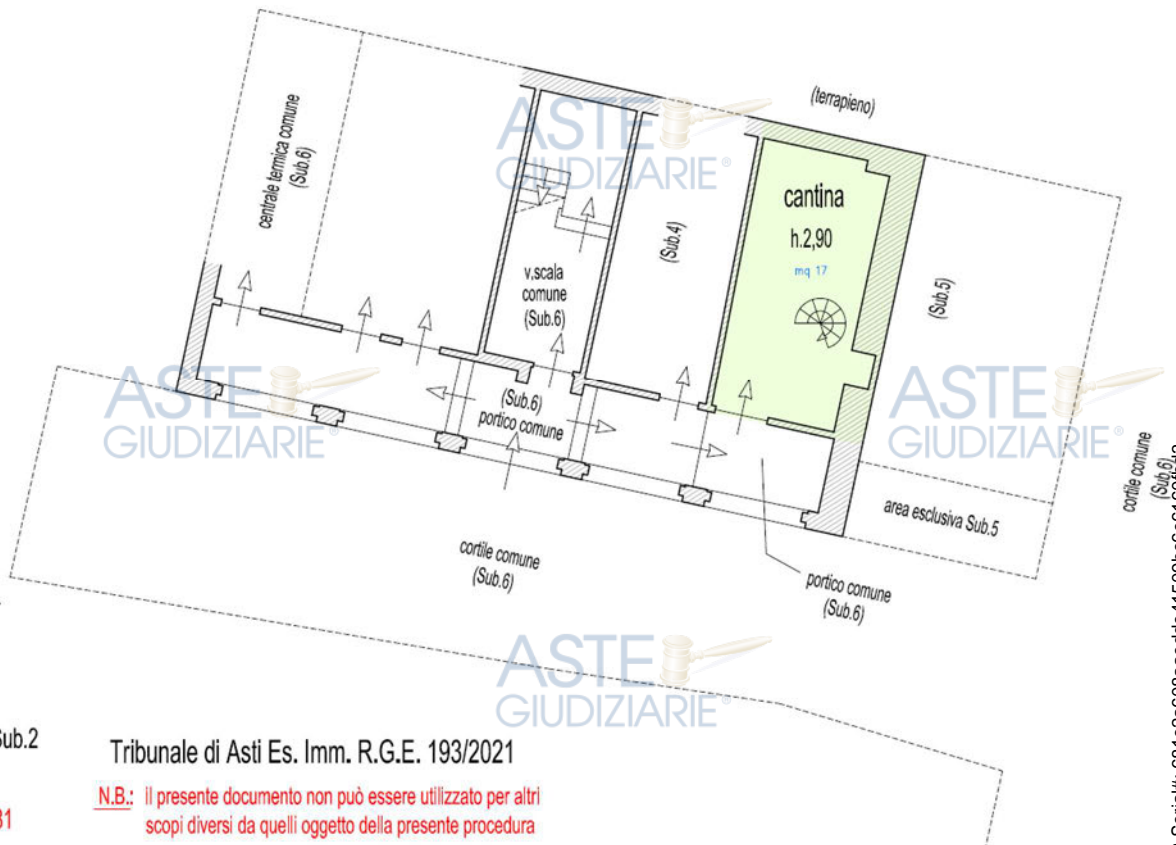


Unità Immobiliare Urbana
censita al Catasto Fabbricati
Comune di ARAMENGO F.11 N.388 Sub.2

sita in ARAMENGO (AT)
Fraz.Marmorito Borgata Curone n.81

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 193/2021

N.B.: Il presente documento non può essere utilizzato per altri scopi diversi da quelli oggetto della presente procedura



Dalla lettura dell'atto di compravendita rogito Not. Xxx del 07-05-2002 Rep.19555 (vedere ALLEGATO N.2.2) risulta che: "E' compresa nella vendita l'uso esclusivo di una porzione della zona adibita a sosta autoveicoli, adiacente il fabbricato compendiante i locali in oggetto e colorata in blu nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A". E' altresì compresa nella

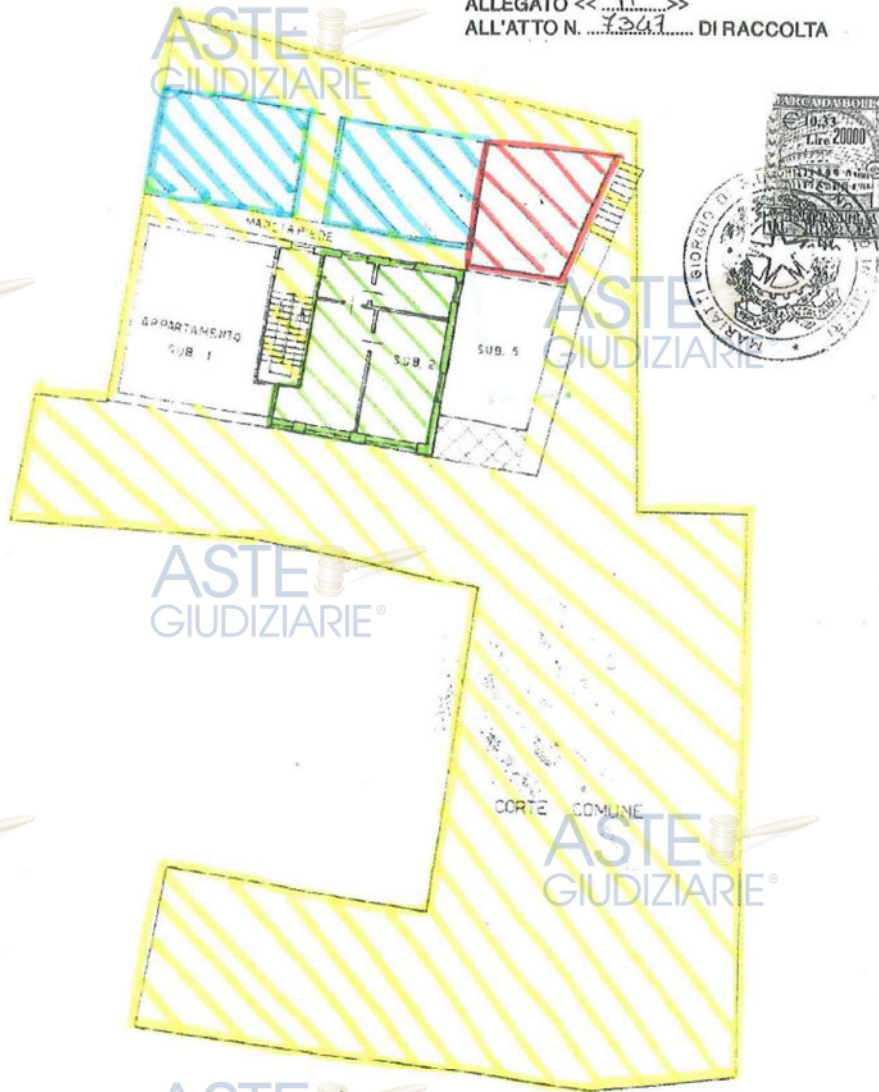
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

vendita l'uso esclusivo della porzione di corte colorata in rosso nella planimetria sopra allegata sotto "A". Di seguito viene riportata la planimetria citata:

TAV 01 PIANO PRIMO SCALA 1/200
comune Aramengo B.ta Curoli

ALLEGATO << A >>
ALL'ATTO N. 7347 DI RACCOLTA



NDA: ARAMENGO (AT) L.
ARTI COMUNI CONDOMINIALI [GIALLO]
RZIONE DI CORTE IN USO ESCLUSIVO DEL SUB 2 [ROSSO]
RZIONE DI PROPRIETA' F. 11 N. 300 SUB 2 [VERDE]
A ADIBITA A SOSTA AUTOVEICOLI [BLU]
4 POSTI RISERVATI AI SUB 1-2-3-4
EA IN USO ESCLUSIVO DEL SUB 5

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

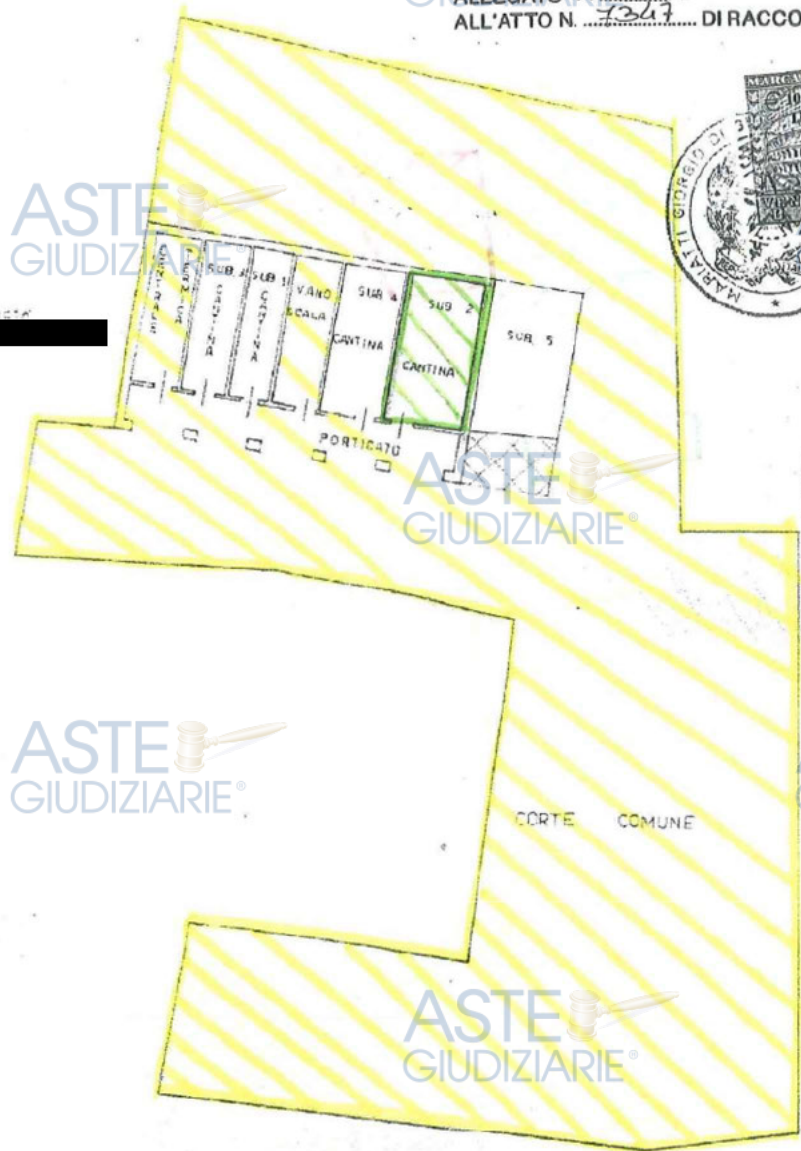
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

TAV 02 PIANO INTERRATO SCALA 1/200
Comune Aramengo B.ta Curoni

ASTE GIUDIZIARIE®
ALLEGATO 3
ALL'ATTO N. 7247 DI RACCOLTA



LEGENDA:

- ARAMENGO (A.T.L.)
- PARTI COMUNI CONDOMINIALI [GIALLO]
 - PORZIONE DI CORTE IN USO ESCLUSIVO DEL SUB. 2 [ROSSO]
 - PORZIONE DI PROPRIETA' F.11 n.308 SUB. 2 [VERDE]
 - ZONA ADIBITA A SOSTA AUTOVEICOLI [BLU]
N 4 POSTI RISERVATI AI SUB. 1-2-3-4
 - AREA IN USO ESCLUSIVO DEL SUB. 5



L'appartamento al piano terreno con cantina pertinenziale al piano seminterrato oggetto della presente perizia, risultano censiti come segue:

Catasto Fabbricati Comune di ARAMENGO

Foglio 11 particella 388 sub. 2, cat. A/4 (abitazione), classe 1, di vani 3, (superficie catastale 72 mq escluse aree scoperte 72 mq) rendita di Euro 80,57, indirizzo: Borgata Curone n. 81, piano S1-T; individuato come “sub.2” nell’elaborato planimetrico del fabbricato riportato nella pagina che precede e fascicolato anche con l’ALLEGATO N.7.1 e N.7.2.

Il suddetto immobile risulta catastalmente intestato a:

XXX Xxx nato a Xxx, c.f.: XXX, Proprietà 1/1.

Le caratteristiche del suddetto immobile sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta con l’ALLEGATO N.13 e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, visionabile consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con gli ALLEGATI NN.14.1 e 14.2 e con le figure riportate nelle pagine che precedono.

– **le caratteristiche interne ed esterne sono:**

come si può constatare dalla documentazione fotografica, il compendio immobiliare in oggetto risulta in stato di abbandono ed in **pessimo stato di conservazione**. Durante le operazioni peritali del 24/07/2024 è stata rilevata la presenza di alcune stufette/ventilconvettori che sembrano essere elettrici e radiatori in ghisa, oltre a una caldaietta a gas ubicata nella cucina/soggiorno, che si presume sia utilizzata per riscaldare l'acqua destinata





ai radiatori in ghisa e per l'acqua calda sanitaria, poiché sono presenti 4 tubi predisposti per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria.

Esternamente, è stato riscontrato un allacciamento a due bombole del gas.

All'interno sono presenti l'impianto elettrico e quello idrico non più in funzione da anni.

Circa l'allacciamento all'acquedotto pubblico, dalle indagini espletate presso il Consorzio dei Comuni per l'Acquedotto del Monferrato (vedere ALLEGATO N.20), è risultato quanto segue:

“Oggetto: Utenza Aramengo fraz. Marmorito reg. Curone n°81 (foglio 11

part. 388)

Gent.mo Geom. Fantino,

in riferimento all'oggetto ed agli accordi telefonici intercorsi in data odierna sono a comunicarLe che l'utenza ubicata nel Comune di Aramengo fraz. Marmorito reg. Curone n°81 (foglio n°11 part. 388) risulta essere attiva, non vi è presente alcuna morosità pregressa e che la condotta idrica gestita da questo scrivente Consorzio dei Comuni per l'Acquedotto del Monferrato dista dal fabbricato, in linea d'aria, circa 90 ml. in quanto posta (indicativamente) a ridosso delle part. 376 e 551. ...”

L'immobile oggetto dell'indagine non è allacciato alla vicina pubblica rete gas GPL adiacente (vedi indagini allacciamenti gas - ALLEGATO N.19).





Non si hanno informazioni circa il sistema di smaltimento delle acque reflue degli scarichi

I pavimenti interni ed i rivestimenti del bagno risultano in ceramica, i serramenti esterni sono in legno con vetri semplici, la porta d'ingresso all'appartamento non è blindata.

Esternamente il fabbricato risulta in paramano ed intonacato e tinteggiato.



L'appartamento posto al piano terreno risulta collegato con la cantina posta al piano seminterrato tramite una scala a chiocciola. La cantina ha anche accesso dall'esterno tramite il portico condominiale.

L'area esterna ad uso esclusivo citata nel rogito Not. Xxx del 07-05-2002 Rep.19555 (vedere ALLEGATO N.2.2) risulta invasa da vegetazione.

Le superfici interne (calpestabili) dei diversi locali dell'immobile oggetto di pignoramento risultano dagli elaborati grafici di rilievo prodotti dal

C.T.U. con gli ALLEGATI NN.14.1 e 14.2:

appartamento al piano terreno:

✓ ingresso:	mq	5;
✓ bagno:	mq	7;
✓ camera:	mq	18;
✓ cucina/soggiorno:	mq	17;

cantina al piano seminterrato:

✓ cantina:	mq	17.
------------	----	-----

-----*-----





QUARTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

- 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 QUARTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

Dalle indagini espletate presso il Dipartimento Decentramento e Servizi Civili Divisione Servizi Civili Servizio Stato Civile e Statistica della Città di Torino è risultato:

ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Art 106 e 108 D.P.R. 3.11.2000, n. 396

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di TORINO al N. 29 P. 1

Uff. 1 anno 1992 risulta che

il giorno 18 del mese di Gennaio dell'anno 1992 hanno contratto matrimonio in TORINO (TO)

XXX XXX

Nato il xxx a PALERMO (PA)

Atto N. 4497 P. 1 S. A anno 1953 PALERMO

in vita residente a TORINO (TO)

e

XXX XXX

Nata il xxx a CHIERI (TO)

residente a BALDISSERO TORINESE (TO)

ANNOTAZIONI

SEPARAZIONE PERSONALE DEL TRIBUNALE (ART.23 L.6/3/87 N°74)



CON SENTENZA DEL 26/03/2001 PRONUNCIATA DAL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO (TO) NUMERO 4428 SI DICHIARO': LO SCIOGLIMENTO DEL MATRIMONIO SUINDICATO.

ANNOTATO IL 16/07/2001

Si rilascia in esenzione dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 7, comma 5 Legge 29 dicembre 1990, n. 405, e dai diritti di segreteria ai sensi dell'art. 110 D.P.R. n.3 novembre 2000, n. 396

TORINO, 25 settembre 2024

L'Ufficiale di Stato Civile

XXX”

-----*-----





QUINTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

5) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indixxx, 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 QUINTO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'esatta ed univoca identificazione degli immobili pignorati per intero (vedere atto di pignoramento depositato nel PCT ed ALLEGATO al N. 3.1).

-----*-----





SESTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

- 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 SESTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

Dopo gli opportuni accertamenti e rilievi, si è ritenuto necessario procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali presso il Catasto dei Fabbricati.

La pratica di variazione catastale è stata fascicolata con l'ALLEGATO N. 15.

Tenuto conto del pessimo stato di conservazione, dell'abbandono generale dei luoghi e delle caratteristiche dell'immobile oggetto d'indagine, il CTU, nell'effettuare l'aggiornamento catastale, ha variato la categoria da A/2 ad A/4, ottenendo così una rendita catastale più congrua rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio - Catasto dei Fabbricati potrebbe non condividere le suddette motivazioni e, di conseguenza, potrebbe riportare l'immobile nella categoria A/2.

Pertanto, si invita il delegato alla vendita a verificare preventivamente, mediante una semplice visura catastale, l'effettiva categoria attribuita all'immobile prima di procedere con il Decreto di Trasferimento.



SETTIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

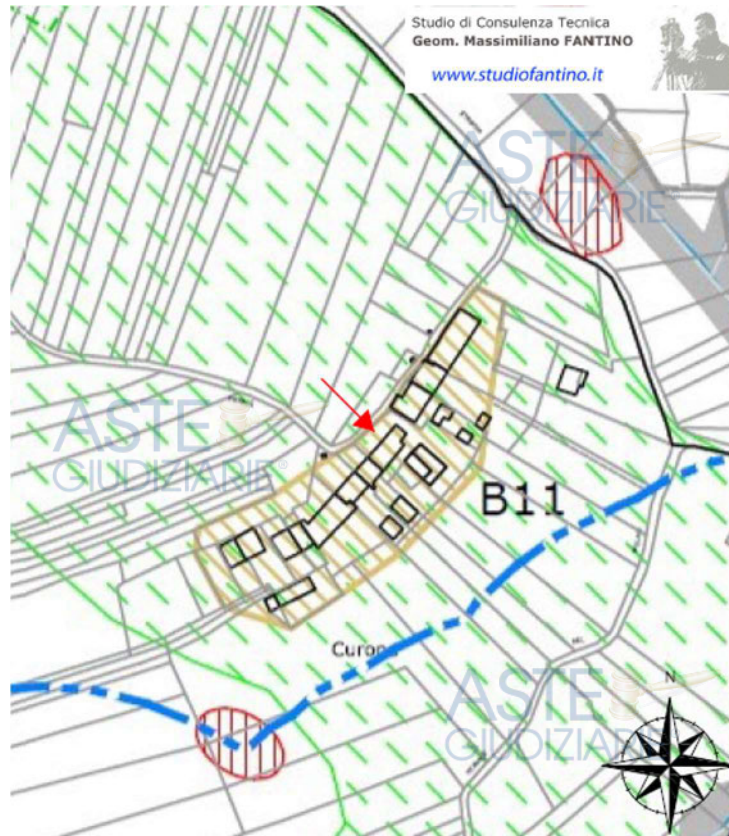
TECNICA:

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

RISPOSTA AL SETTIMO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

Dalle indagini urbanistiche effettuate nell'ambito delle operazioni peritali sul sito web del Comune di Aramengo (AT) è emerso che il fabbricato ove è ubicato l'immobile pignorato sito nel Comune di Aramengo (AT), Regione Curone n. 81, ricade in zona di PRG B11 - nuclei sparsi consolidati di antica formazione rurale, caratterizzati dall'agglomerazione in cascina di alcuni nuclei famigliari.



OTTAVO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

- 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; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

RISPOSTA ALL'OTTAVO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

Dalle indagini urbanistiche effettuate nell'ambito delle operazioni peritali presso gli archivi del Comune di Aramengo (AT), è emerso che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi/Certificato di Abitabilità:

- 1** - Licenza di Costruzione n.6 del 02-03-1977 per restauro conservativo di casa (vedere ALLEGATO N.12.1.1);
- 2** - Certificato di Abitabilità n.6 del 15-07-1981 (vedere ALLEGATO N.12.1.2);
- 3** - Art.26 Legge 47-1985 Prot. 1532 del 29-09-1986 per modifiche interne (vedere ALLEGATO N.12.2.2);
- 4** - Denuncia di inizio attività Prot.1958 del 08-11-2002 per realizzazione di scala interna di collegamento tra il piano abitazione e il sottostante locale cantina (vedere ALLEGATO N.12.3).

Si osserva che, esaminando le riprese fotografiche allegate alla pratica relativa alla Licenza di Costruzione n. 6 del 02/03/1977 per il restauro conservativo dell'edificio (vedi ALLEGATO N.12.1.1), il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto d'indagine risale sicuramente a prima del 31 agosto 1967, data di entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967 n. 765 (Legge Ponte).

L'esponente C.T.U., avendo:

- acquisito i sopra citati titoli abilitativi e visionati i relativi elaborati progettuali del compendio immobiliare oggetto della presente Consulenza Tecnica,



rilevato topograficamente e fotograficamente la reale situazione dei luoghi (vedere planimetrie di rilievo ALLEGATI N. 14.1 e N. 14.2, vedere rilievo fotografico ALLEGATO N. 13),

riscontrava le seguenti

IRREGOLARITÀ URBANISTICHE:

Confrontando lo stato di fatto con gli elaborati progettuali di cui ai sopra citati titoli abilitativi, trascurando le eventuali imprecisioni grafiche e tenendo conto delle tolleranze, risultano le seguenti difformità:

irregolarità edilizie:

- A.** la trasformazione della finestra lato Nord del bagno in porta;
- B.** la presenza di n.2 finestre sul lato Est della camera al posto di una finestra in posizione diversa;
- C.** errori grafici di rappresentazione grafica.

PROCEDURE DA ADOTTARE PER LE OPPORTUNE SANATORIE:

premesso che,

- solo dopo la redazione e presentazione di specifiche pratiche ed il ritiro di un titolo abilitativo in sanatoria (**attività tecnica non richiesta e non di competenza del sottoscritto C.T.U.**) vi può essere la certezza in ordine all'effettivo ottenimento dello stesso ed ai relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri, costi di costruzione, spese tecniche ecc....,
- le procedure, le normative e le interpretazioni della recente Legge 105/2024, più conosciuta come "decreto salva casa 2024" (e di conseguenza

anche le sanzioni ed i costi correlati), all'atto della presentazione delle pratiche di sanatoria potrebbero essere nel frattempo variate rispetto a quelle attualmente ipotizzate.

Di seguito vengono ipotizzate, le procedure ed i costi di massima per sanare le difformità accertate:

Per le difformità sopra elencate, si ritiene sia possibile ottenere una sanatoria ai sensi dell'Art. 37 DPR 380/01 con l'applicazione della sanzione come stabilita dall'Art. 36-bis, lettera b) DPR 380/01. Non potendo avere una valutazione dall'Agenzia delle Entrate, si assume cautelativamente l'importo massimo previsto dalla norma citata in

€ 5.164,00

Oltre alla sanzione sopra indicata occorrerà aggiungere ancora i diritti e bolli, da versare agli uffici competenti e le spese per tutte le pratiche professionali, compresi oneri di legge, il tutto stimato complessivamente di massima, compresa IVA, in

€ 2.500,00

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Il totale generale dei costi per sanzioni (ipotizzate di massima), diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, compresi oneri di legge, salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione e presentazione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo, vengono quantificati di massima ed arrotondati in circa:



€ 7.700,00



Rimane sottinteso e si ribadisce ancora che gli importi sono di massima, e potranno pertanto variare in più od in meno, in quanto, come già riferito, solo dopo il ritiro di un titolo abilitativo in sanatoria ottenuto previa redazione e presentazione di specifica pratica, e solo dopo l'esecuzione di un progetto esecutivo (**attività tecniche non richieste e non di competenza del sottoscritto C.T.U.**), vi può essere la certezza in ordine all'effettivo ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria ed ai relativi ed esatti oneri economici e quant'altro qui non previsto.

Stante quanto sopra relazionato, sarà comunque onere dell'aggiudicatario ed a propria responsabilità, effettuare le più opportune indagini (anche prima di aggiudicarsi il bene immobile) per verificare eventuali maggiori costi e/o quant'altro non previsto nel presente documento o interpretato in forma diversa a cui dovrà far fronte.

Si ribadisce ancora che le procedure, le normative e le interpretazioni delle normative nel tempo potrebbero variare rispetto a quelle attualmente ipotizzate.

Tenuto conto delle irregolarità edilizie riscontrate nell'immobile oggetto della presente, e di quanto sopra relazionato, si potrà procedere alla richiesta di sanatoria sulla base dei disposti del Testo Unico in materia edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 del 06 giugno 2001 ed in particolare ai sensi dell'Art. 46 Comma 5 che prevede che *“L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare*





domanda di permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria".



-----*





NONO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico*



Erariale;



**RISPOSTA AL NONO PUNTO DEL QUESITO DI
CONSULENZA TECNICA:**

L'esponente C.T.U. ritiene che i beni immobili pignorati vengano venduti in un unico lotto come già indicato al punto 3 che precede, a cui si rimanda.

-----*-----





DECIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

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 DECIMO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

Come da atto di pignoramento, l'immobile oggetto d'indagine risulta pignorato per l'intero (vedere atto di pignoramento depositato nel PCT).



UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

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 ALL'UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Asti (AT) (già Ufficio del Registro) è risultato quanto segue (vedere l'ALLEGATO N.10):

*“... OGGETTO: Tribunale Ordinario di Asti - procedura esecutiva immobiliare n.193/2021 - indagini contratti di locazione
In riscontro alla Sua istanza di cui al ns. prot. 22712/2024, si comunica che – dai dati in possesso dell'Ufficio - non risultano elementi da comunicare, attinenti alla richiesta di cui in oggetto.*

Cordialmente. ...”

È stata formalizzata una richiesta al Sindaco del Comune di Aramengo (AT),



protocollata con il numero 0001057 in data 16/04/2024 (vedi ALLEGATO N.11), per chiedere una verifica in merito alla presenza di comunicazioni relative all'immobile oggetto d'indagine 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.



A tale richiesta non è stato dato alcun riscontro.





DODICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

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 DODICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

L'immobile non è occupato da alcun soggetto e risulta in stato di abbandono da parecchi anni.





TREDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

- 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;*

RISPOSTA AL TREDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

In riferimento al presente punto, l'esponente C.T.U. non ha rinvenuto tali vincoli dalla data delle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Asti – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Con riferimento ad “azioni e ragioni, diritti ed obblighi, usi e servitù” si rimanda a quanto espressamente indicato negli atti di provenienza (vedere ALLEGATI N. 2.1 e N.2.2).

-----*-----



QUATTORDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

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

RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO PUNTO DEL QUESITO

DI CONSULENZA TECNICA:

Il C.T.U. non dispone di informazioni riguardo all'eventuale costituzione di un condominio. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Asti - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono emerse informazioni in tal senso (vedere visura ipotecaria ALLEGATO N. 3.6).

Il C.T.U. non dispone di informazioni sull'esistenza di eventuali spese condominiali. Ritiene improbabile vi sia un amministratore-pro tempore di condominio, tenuto conto dello stato generale di abbandono.

L'esponente C.T.U. non è in grado di riferire se vi siano procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni immobili pignorati che non siano trascritti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Asti - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, come già riportato nella risposta al punto 2.

QUINDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

- 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;



**RISPOSTA AL QUINDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI
CONSULENZA TECNICA:**



La stima degli immobili pignorati per intero risultano dal “rapporto di valutazione - e principi generali considerati nella stima” fascicolato con l’ALLEGATO N.16 dal quale emergono anche il criterio adottato e l’analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo stimato considerando gli opportuni adeguamenti e correzioni, lo stato d'uso, di manutenzione e lo stato di possesso, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per lo stato di occupazione.



Si riporta di seguito la sintesi della stima:





LOTTO 1



APPARTAMENTO CON CANTINA PERTINENZIALE

dettagliatamente descritto con la risposta al terzo punto del quesito di consulenza tecnica,



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

appartamento al piano terreno e cantina pertinenziale al piano scantinato siti nel Comune di Aramengo (AT), Frazione Marmorito Regione Curone n. 81, censiti al Catasto Fabbricati Comune di ARAMENGO, Foglio 11 particella 388 sub. 2

1	• sup. comm. appartamento p.terreno:	mq	60				
	• valutazione:	mq.	60	x € / mq.	440	= €	26'400.00
2	• sup. comm. cantina p.seminterrato:	mq	24				
	• valutazione:	mq.	24	x € / mq.	110	= €	2'640.00
						TOTALE:	€ 29'040.00

decurtazione in percentuale del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e costi imprevisi :
- 20% =>

€ 29'040.00 x 0,80 = **TOTALE: € 23'232.00**

decurtazione costi per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione e presentazione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo, (esclusi: i costi e le sanzioni oggi non quantificabili che saranno comunque anche questi a carico dell'aggiudicatario), tutti stimati di massima in circa: **-€ 7'700.00**

TOTALE GENERALE: € 15'532.00

TOTALE ARROTONDATO A CORPO (oltre IVA di legge se dovuta): € 15'500.00

NB: il valore indicato tiene conto dell'area su cui insistono gli immobili ed i diritti sulle parti comuni (vedere ALLEGATO N.2.2 - rogito Not. Giorgio MARIATTI del 07-05-2002 Rep.19555).

Le superfici riportate nella presente valutazione sono da considerarsi puramente indicative. Pertanto in relazione alle stesse, nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora in sede di misurazione si riscontrassero differenze di superfici in eccesso o in difetto, anche se superiori alle tolleranze di legge. Si precisa che la suddetta valutazione, pur essendo stata elaborata dall'esponente C.T. mediante applicazione di valori unitari alla consistenza, è da intendersi "a corpo e non a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi, dal valore unitario adottato e dalla consistenza in termini di superficie, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche similari, e sono ritenuti congrui.



Si fa altresì rilevare che la presente stima costituisce base d'asta, e pertanto l'adeguamento del prezzo base dell'immobile al valore di mercato, se il bene fosse realmente appetibile, verrebbe determinato dalla gara stessa tra più offerenti che porterebbe il prezzo al rialzo. **Per tale motivo è importante che venga attuata un'adeguata procedura competitiva.**

Si precisa ancora che tutte le suddette valutazioni sono da intendersi “a corpo” e non “a misura”, nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche simili, e sono ritenuti congrui.

Quindi, riepilogando e concludendo,

il **valore di stima commerciale** (al netto dell'IVA) del compendio immobiliare oggetto della presente relazione estimativa **LOTTO 1** **ammonta ad**

€ 15.500,00

(diconsi Euro quindicimilacinquecento/00),

tenendo conto che la vendita dovrà essere a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui si trova, senza garanzie per vizi e/o per inosservanza o non rispondenza a norme edilizie e/o urbanistiche, come posseduto dal proprietario e dai suoi

danti causa, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti), come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, il tutto come visto e piaciuto, sotto l'osservanza dei citati titoli di provenienza.

Si ricorda, come già relazionato, che tutti gli adempimenti futuri (costi per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, oneri di legge, compresi eventuali maggiori costi non contemplati nel presente documento, necessari per rendere il fabbricato conforme dal punto di vista urbanistico) saranno a carico dell'aggiudicatario.

Quest'ultimo avrà inoltre l'onere di effettuare tutte le più opportune verifiche, anche prima dell'aggiudicazione dell'immobile, con esclusione di qualsiasi onere, costo e/o responsabilità per la Procedura, anche nel caso in cui la regolarizzazione non risultasse fattibile o fosse necessario eseguire interventi sugli immobili per la predetta regolarizzazione.

In conclusione, della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, il sottoscritto C.T.U. ritiene ancora importante evidenziare che la forte crisi economica legata a questo particolare momento storico potrebbe comportare un allungamento dei tempi di vendita.



SEDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

- 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 SEDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

Per il compendio immobiliare, la cessione si presuppone soggetta ad imposta di registro. Si demandano, in ogni caso, al Delegato alla vendita ogni opportuno approfondimento, anche in merito ad eventuali agevolazioni fiscali a favore dell'aggiudicatario, prima del trasferimento della proprietà.

-----*-----



DICIASSETTESIMO PUNTO DEL QUESITO DI

CONSULENZA TECNICA:

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).*



RISPOSTA AL DICIASSETTESIMO PUNTO DEL QUESITO

DI CONSULENZA TECNICA:

Gli immobili residenziali oggetto di pignoramento non appartengono 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 n. 311/2006, lettere d, e, f, e come integrato dal Decreto del 26 giugno 2009 sulle linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici (pubblicato





in G.U. n. 158 del 10/07/2009) all'allegato A, numero 2. Pertanto, tali immobili non rientrano in una delle categorie indicate nell'art. 1, comma 5, della Legge Regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 e nella disposizione attuativa della stessa, di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale del 4 agosto 2009, n. 4311965 (pubblicata sul B.U.R. 4° supplemento al n. 31 del 07/08/2009) all'allegato A, n. 5.2. È quindi necessario ottenere un attestato di prestazione energetica per tali immobili.



-----*-----





DICOTTESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

TECNICA:

- 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 rimborsare previa verifica della sua congruità.*



RISPOSTA AL DICOTTESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

è stato predisposto l'attestato di prestazione energetica fascicolato come ALLEGATO N.18.

-----*-----

Il sottoscritto C.T.U., in conformità alle disposizioni contenute nell'ordinanza del 21-03-2024 e all'ordinanza del 29-07-2024 di autorizzazione alla proroga per il deposito della presente perizia sino al 15-11-2024, ha depositato entro tale data il proprio elaborato peritale.

-----*-----





Ciò è quanto il C.T.U. sottoscritto pregiassi riferire a disimpegno dell'in-
carico ricevuto.

Asti, 09-10-2024

IL SOTTOSCRITTO C.T.U.

Geom. Massimiliano FANTINO



Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it



ALLEGATI fascicolati al presente elaborato peritale:

- 1.1 - comunicazione del 16-05-2024 al Custode finalizzata ad organizzare il sopralluogo
- 1.2 - comunicazione del 16-05-2024 al Custode finalizzata ad organizzare il sopralluogo
- 1.3 - processo verbale delle operazioni peritali del 24-07-2025
- 2.1 - rogito Not. Xxx del 28-06-1977 Rep.33959-24827
- 2.2 - rogito Not. Xxx del 07-05-2002 Rep.19555 – compravendita
- 3.1 - atto di pignoramento immobiliare
- 3.2 - trascrizione atto di pignoramento immobiliare
- 3.3 - Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ventennale della Conservatoria dei Registri Immobiliari Art.567 c.p.c
- 3.4 - visura ipotecaria Xxx Xxx
- 3.5 - visura ipotecaria Catasto Fabbricati Comune di ARAMENGO F.11 N.388 Sub.2
- 3.6 - visura ipotecaria Catasto Fabbricati Foglio 11 Numero 388
- 4 - elaborazione da GIS mappa + foto satellitare





- 5 - estratto di mappa Catasto Terreni Comune di ARAMENGO F.11
N.388
- 6.1 - visura storica Catasto Terreni Comune di ARAMENGO F.11 N.388
- 6.2 - visura storica Catasto Fabbricati Comune di ARAMENGO F.11
N.388 Sub.2
- 7.1 - elaborato planimetrico Catasto Fabbricati Comune di ARAMENGO
F.11 N.388
- 7.2 - elenco subalterni Catasto Fabbricati Comune di ARAMENGO F.11
N.388
- 8 - planimetria catastale Catasto Fabbricati Comune di ARAMENGO
F.11 N.388 Sub.2
- 9 - estratto di PRGC e scheda B11
- 10 - indagini Ufficio Registro – indagini contratti di locazione
- 11 - indagini Comune per cessione fabbricati Aramengo
- 12.1.1 - Licenza di Costruzione n.6 del 02-03-1977
- 12.1.2 - Certificato di abitabilità opere di cui alla Licenza di Costruzione n.6
del 02-03-1977
- 12.2.1 - Concessione Edilizia in Sanatoria N.1-2002 prot. 712 del 19-04-
2002
- 12.2.2 - Art.26 Legge 47-1985 Prot. 1532 del 29-09-1986
- 12.3 - Denuncia di inizio attività Prot.1958 del 08-11-2002
- 13 - rilievo fotografico
- 14.1 - planimetria di rilievo piano terreno
- 14.2 - planimetria di rilievo piano seminterrato
- 15 - pratica di variazione - aggiornamento catastale





- 16 - rapporto di valutazione - e principi generali considerati nella stima
- 17 - indagini Servizi Demografici del Comune di Torino
- 18 - attestato di prestazione energetica
- 19 - indagini allacciamenti gas
- 20 - indagini allacciamenti rete idrica



-----*-----



Studio di Consulenza Tecnica
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it



e-mail: massimiliano.fantino@gmail.com - sito web: <http://www.studiofantino.it>

