



TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 216/2021 R.G.E

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	creditore procedente
Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	debitore esecutato
Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	

GIUDICE ESECUZIONE: Dott. Pasquale PERFETTI

C.T.U: Arch. Alessandra BODDA

arch. Alessandra Bodda
 piazza Vittorio Veneto n.7
 14100 Asti
 Tel. 0141231841
 arch.aletobodda@gmail.com

RELAZIONE TECNICA DI STIMA





INDICE



PERIZIA DI STIMA (pag.1-55)

1. PREMESSA	pag. 2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI	pag. 2
3. RISPOSTE AI QUESITI	pag. 3

ALLEGATI (pag.1-99)





1. PREMESSA



Convocata dal Presidente Giudice dell'Esecuzione per il conferimento di incarico riguardante la relazione tecnica di stima, la sottoscritta arch. Alessandra Bodda, nata ad Asti il 16/03/1977, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Asti al n. 395, con studio in Asti, piazza Vittorio Veneto n. 7, il giorno 20/06/2023 compariva dinnanzi al Presidente Giudice dell'Esecuzione Ill.mo Dr. Pasquale Perfetti per il giuramento di rito.

Informata della natura delle indagini, la sottoscritta accettava l'incarico e gli venivano posti i quesiti esplicitati al *Punto 3*).





2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 21/06/2023 veniva dato inizio alle operazioni peritali, con l'invio di PEC all'avvocato incaricato.

In data 21/06/2023 veniva inviata al Comune di Asti la domanda di accesso agli atti per la consultazione dei precedenti edilizi.

In data 23/06/2023 veniva presentata richiesta per i precedenti edilizi presso l'Archivio storico del Comune di Asti.

In data 26/06/2023 veniva inviata all'Agenzia delle Entrate la richiesta di verifica esistenza contratti di affitto.

Nella 29/06/2023 la sottoscritta reperiva presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio le necessarie visure, mappe e planimetrie.

In data 29/06/2023 ci si recava presso il Comune di Asti – settore urbanistica per la ricerca di archivio relativa ai precedenti edilizi.

Nella stessa data veniva inviata comunicazione con raccomandata AR ai debitori esecutati della data del sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento, invitando a consentire l'accesso all'immobile e ad essere presente al sopralluogo.

In data 30/06/2023 veniva richiesto il certificato di residenza.

In data 03/07/2023 veniva effettuata la ricerca del certificato di agibilità presso gli uffici comunali.

In data 03/07/2023 ci si recava presso l'Archivio storico del Comune di Asti per l'analisi dei precedenti edilizi.

In data 04/07/2023 venivano richiesti gli atti di compravendita al Notaio Rogante.

Nella medesima data veniva richiesto atto di provenienza all'Archivio Storico.

In data 12/07/2023 veniva reperita la mappa di impianto per la verifica urbanistica.



In data 13/07/2023 veniva richiesto l'estratto dell'atto di matrimonio, che veniva reperito in 25/07/2023.

In data 13/07/2023 veniva richiesto atto di provenienza all'Archivio Storico.

In data 18/07/2023 si ricevevano dal Comune di Asti i precedenti edilizi sull'immobile e la normativa locale, richiesti per verificare mediante l'esame della documentazione (Piano Regolatore Generale Comunale, Norme Tecniche di Attuazione e relativa cartografia) la conformità alle autorizzazioni.

In data 21/07/2023 veniva reperito il certificato di residenza.

In data 24/07/2023 veniva eseguito il primo sopralluogo presso il compendio pignorato.

In data 25/07/2023 veniva eseguito il secondo sopralluogo per il termine dei rilievi

In data 05/09/2023 ci si recava presso l'Archivio storico del Comune di Asti per integrazione ricerca dei precedenti edilizi.

In data 06/09/2023 venivano discusse con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico le specifiche per la sanatoria dell'immobile.

Nella stessa data venivano eseguite le ispezioni ipotecarie di aggiornamento presso gli archivi informatizzati dell'*Agenzia del Territorio di Asti Conservatoria dei Registri Immobiliari*.

In data 08/09/2023 veniva presentata la variazione toponomastica per la correzione del numero civico dell'unità abitativa.

In data 14/09/2023 venivano eseguiti gli aggiornamenti delle visure catastali e delle ispezioni ipotecarie prima della consegna dell'elaborato peritale.

In data 16/09/2023 veniva redatto l'Attestato di Prestazione Energetica.

Al termine delle operazioni descritte, eseguiti gli opportuni rilievi ed espletate le procedure tecniche amministrative, la scrivente C.T.U. si poneva in condizioni di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

3. RISPOSTE AI QUESITI

Con riferimento a quanto indicato nell'incarico, si riporta quanto segue:

RISPOSTA AL QUESITO 1)

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

La sottoscritta ha provveduto ad avvisare con lettera raccomandata A/R i debitori esegutati dell'inizio delle operazioni peritali e della data del sopralluogo presso i beni oggetto di stima.

La scrivente per conferma dell'indirizzo di spedizione provvedeva a richiedere verifica dell'indirizzo di residenza che veniva confermato dal Comune di Asti con certificato del 21/07/2023.

Il primo sopralluogo per il rilievo delle unità immobiliari veniva eseguito in data 24/07/2023.

Il secondo sopralluogo per il termine dei rilievi avveniva in data 25/07/2023.

RISPOSTA AL QUESITO 2)

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

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi”;

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all' art. 567 2° comma, mediante l'esame dei certificati catastali storici e delle visure effettuate presso la Conservatoria.

La sottoscritta ha provveduto, con richiesta di una nuova Ispezione Ipotecaria presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Asti, a verificare eventuali variazioni rispetto alla data dei documenti forniti dagli Avvocati incaricati.



Trascrizioni ed iscrizioni



Dalla ricerca effettuata presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità nel ventennio preso in esame:

[Ispezione del 06/09/2023]

A carico della Sig. XXXXX XXXXXXXXXXXXX:



[Redacted content]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





A carico della Sig.ra XXXXX XXXXXXXXXXXXX:

[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



Atti di provenienza riportati integralmente all'Allegato "B"

Di seguito vengono elencati gli estremi degli atti di provenienza ed atti pubblici reperiti per i beni oggetto di indagine:

Per il foglio 81 particella 1712 sub.3-4 NCEU Comune di Asti (AT)

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 20/07/2009
Rep. 47833 Raccolta 27244
Rogante Notaio Dott. Ratti Luciano
Sede Asti

- ATTO DI DONAZIONE del 14/08/1981
Rep. 7053
Rogante Notaio Dott. Giuseppina Bologna
Sede Asti

Dichiarazione Notarile

Si riporta a seguire la Dichiarazione Notarile redatta in data 22 novembre 2022 dal Notaio Xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx Notaio in Xxxxxx , sul compendio immobiliare oggetto di procedura.

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002).

Procedura esecutiva a carico di:

- XXXXX XXXXXXXXXXXX Nato il xxxxxxxx a ASTI Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXX XXXXXXXXXXXX Nata il xxxxxxxx a ASTI Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 26/10/2021 Numero di repertorio 3061/2021 notificato da xxxxxx TRIBUNALE DI ASTI trascritto il 23/11/2021 ai num. 10999/8623 a favore di XXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX XXX Sede ASTI Codice fiscale xxxxxxxxxxxx sui seguenti immobili:

- ✓ Autorimessa o rimessa in ASTI Sezione Urbana AT Foglio 81 Particella 1712 Subalterno 3 Natura C/6
- ✓ Appartamento di tipo economico in ASTI Sezione Urbana AT Foglio 81 Particella 1712 Subalterno 4 Natura A/3
- ✓ Ente Urbano in ASTI Sezione ASTI Foglio 81 Particella 1712

Il Notaio Dott. Xxxxxx xxxxxx xxxxxx, Notaio in Xxxxxx , iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Asti-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 23/11/2021, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- ✓ A Xxxxxx xxxxxxxxxxxx e Xxxxxx xxxxxxxxxxxx (in regime di separazione dei beni) gli immobili in oggetto sono pervenuti per atto di compravendita del 20/07/2009 Numero di repertorio 47833/27244 Notaio RATTI LUCIANO Sede ASTI, trascritto il 24/07/2009 nn. 7175/5117, da potere di XXXXXX XXXXXX Nato il 14/06/1957 a ASTI Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
- ✓ A Xxxxxx xxxxxx gli immobili erano pervenuti per atto di donazione Notaio GIUSEPPINA BOLOGNA del 14/08/1981 rep. 7053, trascritto il 18/08/1981 nn. 7133/5757, e successivo ricongiungimento di usufrutto in morte di XXXXXXXXXXXX XXX nato ad Asti il 19/04/1900 e deceduto il 21/04/1981

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE NN. 7177/1201 del 24/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 20/07/2009 Numero di repertorio 47834/27245 Notaio RATTI LUCIANO Sede ASTI A favore di XXXXXXXXXXXX XXX XXXX XXXXXXXXXXXX Sede ASTI Codice fiscale xxxxxxxxxxxx contro XXXXX XXXXXXXXXXXX Nato il xxxxxxxxa ASTI Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXXXXXX Nata il xxxxxxxxa ASTI Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX capitale ██████████ Totale ██████████ Durata 15 anni Grava su Asti sezione Urbana AT Foglio 81 Particella 1712 Sub. 3 Particella 1712 Sub. 4, Ente Urbano in Asti Foglio 81 Particella 1712
- ISCRIZIONE NN. 8855/1182 del 05/12/2014 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 02/12/2014 Numero di repertorio 53227/31540 Notaio RATTI LUCIANO Sede ASTI A favore di XXXXXXXXXXXX XXX XXXX XXXXXXXXXXXX Sede ASTI Codice fiscale xxxxxxxxxxxx contro XXXXX XXXXXXXXXXXX Nato il xxxxxxxxa ASTI Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXXXXXX Nata il xxxxxxxxa ASTI Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX Sede ASTI Codice fiscale xxxxxxxxxxxx capitale € ██████████ Totale € ██████████ Durata 15 anni Grava, fra gli altri, su Asti sezione Urbana AT Foglio 81 Particella 1712 Sub. 3 Particella 1712 Sub. 4, Ente Urbano in Asti Foglio 81 Particella 1712
- TRASCRIZIONE NN. 10999/8623 del 23/11/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/10/2021 Numero di repertorio 3061/2021 emesso da UNEP TRIBUNALE DI ASTI Sede ASTI A favore di XXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX XXX Sede ASTI Codice fiscale xxxxxxxxxxxx (Richiedente: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX C/O AVW XXXXX CODICE FISCALE xxxxxxxxxxxx XXXXX XXXXX XXXXX), contro XXXXX XXXXXXXXXXXX Nato il xxxxxxxxa ASTI Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXXXXXX Nata il xxxxxxxxa ASTI Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Grava su Asti sezione Urbana AT Foglio 81 Particella 1712 Sub. 3 Particella 1712 Sub. 4, Ente Urbano in Asti Foglio 81 Particella 1712

Il Notaio Xxxxxx xxxxxx xxxxxx

CERTIFICA

altresi che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 23/11/2021, risulta essere censito:

✓ Catasto terreni di ASTI Sezione ASTI Foglio 81 Particella 1712 qualità Ente Urbano Superficie are 3 ca 90, area di enti urbani e promiscui dal 28/02/2005 Deriva dalla part. 693 -Dati derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 28/02/2005 Pratica n. AT0020619 in atti dal 28/02/2005 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 935.1/2005)

✓ Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 81 Particella 1712 Subalterno 3 zona cens 1 Natura C6 Classe 3 Consistenza 16 mq Totale: 19 mq Totale escluse aree scoperte 19 mq Rendita catastale Euro 66,11 Indirizzo CORSO CASALE n. 78 Piano T

in ditta a:

- XXXXX XXXXXXXXXXXX Nato il xxxxxxxxa ASTI Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 9E piena proprietà 1/2,

- XXXXX XXXXXXXXXXXX Nata il xxxxxxxxa ASTI Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietà 1/2

Deriva dall'immobile sezione urbana AT Fg. 81 part. 724 sub. 3

Dati derivanti da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 28/02/2005 Pratica n. AT0020620 in atti dal 28/02/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO ALLINEAMENTO MAPPE (n. 8839.1/2005) L'immobile sezione urbana AT Fg. 81 part. 724 sub. 3 deriva dagli immobili sezione urbana AT Fg. 81 part. 724 sub. 1 e sub. 2 - Dati derivanti da: VARIAZIONE del 07/12/1993 in atti dal 19/05/1994 FUSIONE E AMPLIAMENTO (n. 718.1/1993)

✓ Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 81 Particella 1712 Subalterno 4 zona cens. 1 Natura A3 Classe 1 Consistenza 6 vani Totale: 143 mq Totale escluse aree scoperte 142 mq Rendita catastale Euro 340,86 Indirizzo CORSO CASALE n. 78 piano T-1

in ditta a:

- XXXXX XXXXXXXXXXXX Nato il xxxxxxxxa ASTI Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietà 1/2,

- XXXXX XXXXXXXXXXXX Nata il xxxxxxxxa ASTI Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietà 1/2

Deriva dall'immobile sezione urbana AT Fg. 81 part. 724 sub. 4 - Dati derivanti da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 28/02/2005 Pratica n. AT0020620 in atti dal 28/02/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 8840.2/2005) L'immobile sezione urbana AT Fg. 81 part. 724 sub. 4 deriva dagli immobili sezione urbana AT Fg. 81 part. 724 sub. 1 e sub. 2 - Dati derivanti da: VARIAZIONE del 07/12/1993 in atti dal 19/05/1994 FUSIONE E AMPLIAMENTO (n. 718.1/1993).

Informazioni su certificato destinazione urbanistica, omissioni fiscalmente rilevanti, mappe censuarie

Non è stato richiesto agli Uffici Comunali il *Certificato di Destinazione Urbanistica*, in quanto l'esecuzione immobiliare ha per oggetto un'unità abitativa residenziale con rimessa e relativo ente urbano.

Si è verificata la serie continua delle trascrizioni ex art. 2650 C.C. da cui non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

È stato eseguito un controllo degli estratti di mappa e delle visure catastali del bene oggetto di indagine, per verificare le consistenze, i passaggi di proprietà e la rispondenza allo stato di fatto della situazione catastale.

Sono state richieste visure aggiornate, storiche e per immobile, nonché le planimetrie e gli estratti di mappa.

La documentazione di cui sopra viene riportata agli *Allegati 4 (Estratto di mappa) – Allegato 5 (Planimetrie catastali) – Allegato "C" (Visure)*.

Documenti acquisiti o prodotti dalla C.T.U

Si riporta una tabella riassuntiva di tutti i documenti acquisiti o prodotti:

Allegato 1	Localizzazione dei beni
Allegato 2	Documentazione fotografica dell'unità immobiliare
Allegato 3	Estratti di P.R.G.C Comune di Asti (AT)
Allegato 4	Estratto di mappa Fg.81 part.1712 – Comune di Asti (AT)
Allegato 5	Planimetrie catastali <ul style="list-style-type: none"> • Planimetria NCEU Comune Asti (AT) Fg.81 part.1712 sub.3 • Planimetria NCEU Comune Asti (AT) Fg.81 part.1712 sub.4
Allegato 6	Ispezione ipotecaria di aggiornamento del 06/09/2023
Allegato 7	Residenza, Estratto atto di matrimonio
Allegato 8	Verbale di sopralluogo del 24/07/2023 Verbale di sopralluogo del 25/07/2023
Allegato 9	Attestato di prestazione energetica
Allegato "A"	Elaborati grafici <ul style="list-style-type: none"> • TAV_01 Planimetria di inquadramento–Scala 1:1000, • TAV_02 Fg. 81 part.1712 Sub.3-4 Pianta piano T-1– Scala 1:100, • TAV_03 Fg. 81 part.1712 Sub.4 Pianta piano 1 Scala 1:100, • TAV_04 Fg. 81 part.1712 Sub.3-4 Pianta piano terra con cortile- Scala 1:150,

	<ul style="list-style-type: none"> • TAV_05 Fg. 81 part.1712 Sub.3-4 Pianta piano T-1- Calcolo superfici commerciali- Scala 1:150/300, • TAV_06- Fg. 81 part.1712 Sub.3-4- Situazione autorizzata- Scala 1:100, • TAV_07- Fg. 81 part.1712 Sub.3-4- Confronto rilievo/autorizzato- Scala 1:100,
Allegato "B"	<p>Atti di provenienza ed atti pubblici:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ATTO DI COMPRAVENDITA del 20/07/2009 Rep. 47833 Raccolta 27244 Rogante Notaio Dott. Ratti Luciano Sede Asti • ATTO DI DONAZIONE del 14/08/1981 Rep. 7053 Rogante Notaio Dott. Giuseppina Bologna Sede Asti
Allegato "C"	<p>Visure:</p> <ul style="list-style-type: none"> • NCEU Comune Asti (AT) Fg.81 part.1712 sub.3, • NCEU Comune Asti (AT) Fg.81 part.1712 sub.4, • NCT Comune Asti (AT) Fg.81 part.1712 ente urbano.
Allegato "D"	<p>PRECEDENTI EDILIZI</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Denuncia di Inizio Attività AC 530/2011 del 15.04.2011</u> per rifacimento tetto con creazione abbaini. • <u>Autorizzazione n.79 del 23.01.1992- AC 1931 1991</u> presentata il 13/12/1991 per opere di manutenzione straordinaria • <u>Proroga Ac 1377 1993</u> presentata in data 22.07.1993 che è la Proroga della AC 1931 1991 presentata il 13/12/1991. Autorizza la proroga fino al 18.09.1994 • <u>Permesso del 14.01.1976</u> presentato in data 05.01.1976 per sostituzione pavimenti e rifacimento rivestimento esterno in semplice arricciatura. • <u>Permesso d'esecuzione di lavori n. 486 del 18.08.1956</u> per lavori di sistemazione e sopraelevazione della casa • <u>Permesso 245 del 03.05.1956</u> presentato in data 28.04.1956 per esecuzione di ponteggi per pulitura e coloritura della facciata • <u>Permesso 705 del 30.09.1955</u> presentato in data 26.09.1955 per allacciamento alla fognatura comunale
Allegato "E"	<ul style="list-style-type: none"> • Riscontro Agenzia delle Entrate del 05/07/2023 – Richiesta verifica esistenza contratti di locazione,

RISPOSTA AL QUESITO 3)

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

PREMESSA

Nell’atto di pignoramento 3061/2021 del 26/10/2021 trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Asti in data 23/11/2021 - Registro Particolare 8623 Registro Generale 10999 sono stati individuati i seguenti beni, siti in Asti (AT) via Callisto Valpreda n.3 (ex Corso Casale n.78):

- NCEU Comune di Asti (AT),Fg.81, particella 1712, sub. 3, categoria C/6;
- NCEU Comune di Asti (AT),Fg.81, particella 1712, sub. 4, categoria A/3;
- NCT Comune di Asti (AT),Fg.81, particella 1712, ente urbano.



Foto 1: Estratto di mappa con individuazione del fabbricato in via Callisto Valpreda n.3, Asti

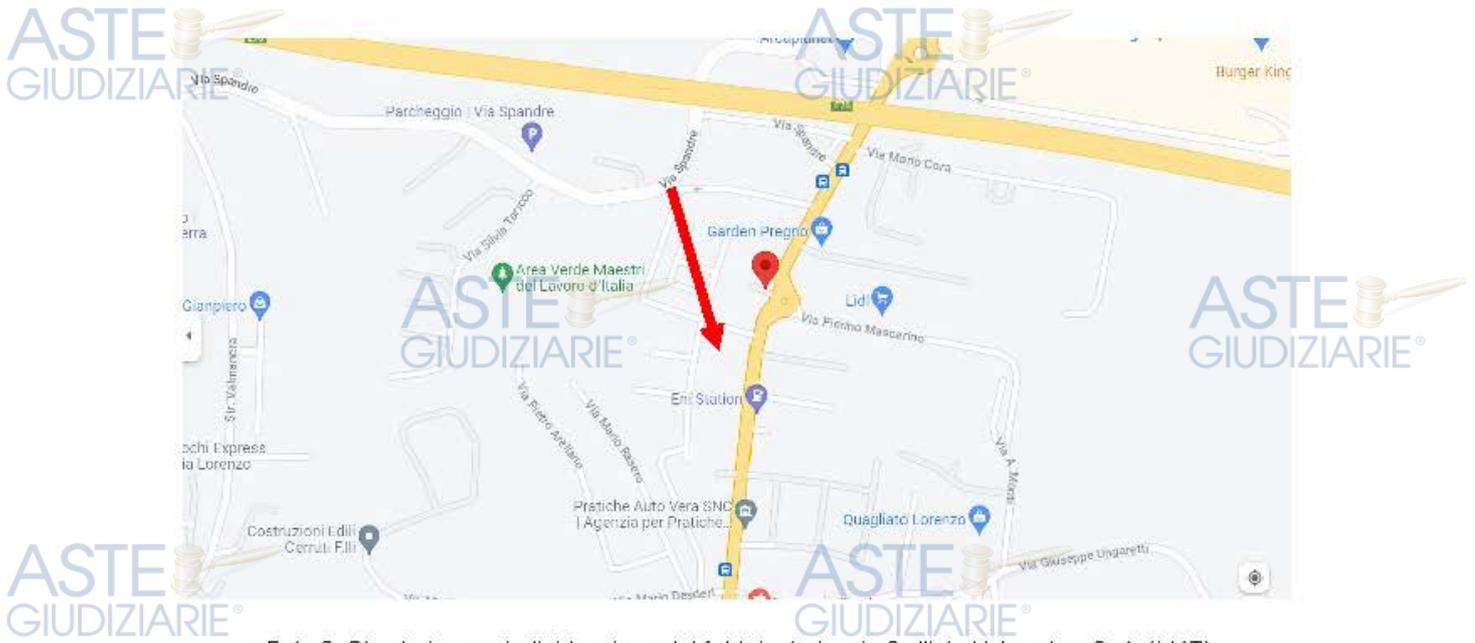


Foto 2: Stradario con individuazione del fabbricato in via Callisto Valpreda n.3, Asti (AT)

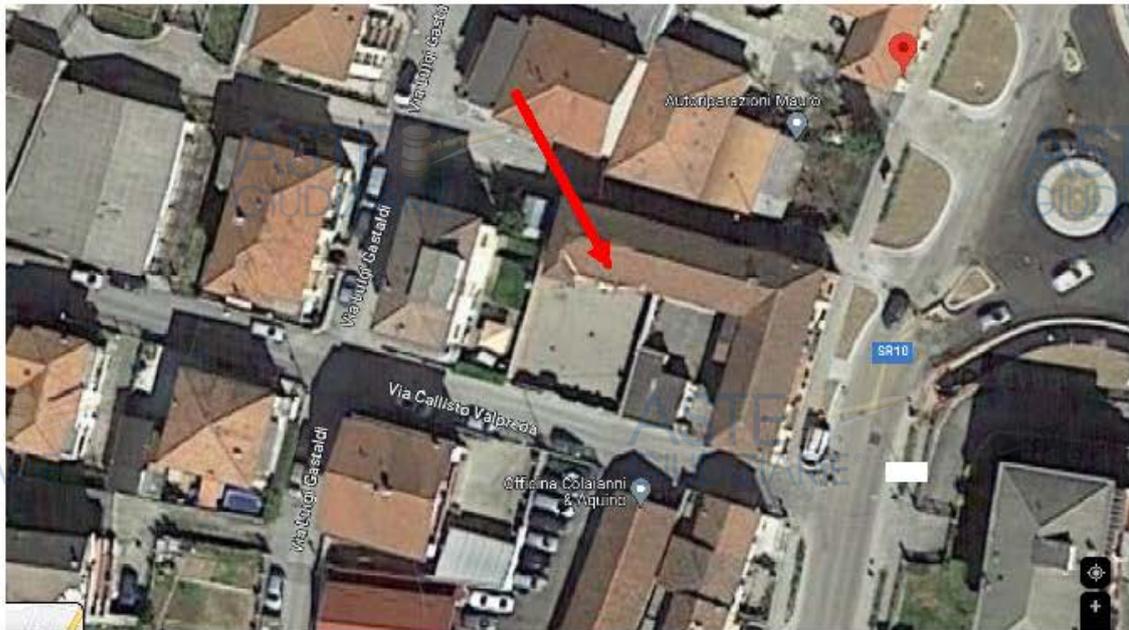


Foto 3: Vista aerea con individuazione del fabbricato in via Callisto Valpreda n.3, Asti (AT)

Foglio 81 Particella 1712 Sub.4 (A/3)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in via Callisto Valpreda n.3 (ex Corso Casale n.78) e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatari:	XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nato ad Asti il XXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per ½ in regime di separazione di beni) XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata ad Asti il XXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per ½ in regime di separazione di beni)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Asti (CN) Fg.81 Part. 1712 Sub.4	1	A/3	1	6 vani	€ 340,86	143 mq (escluse aree scoperte 142 mq)	Via Callisto Valpreda 3 Piano T-1

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- **A nord** confina con strada pubblica (senza nome);
- **A sud** confina con cortile della part.1712 del Fg.81 (oggetto di questa EI, stessa proprietà);
- **Ad est** confina con la part.692 del Fg.81 (altra proprietà);
- **Ad ovest** confina con il sub. 3 della part. 1712 del Fg.81 (oggetto di questa EI, stessa proprietà);

Descrizione dell'unità abitativa

Trattasi di un'unità immobiliare residenziale unifamiliare sita nel fabbricato localizzato nella vista aerea nella Foto 1) via Callisto Valpreda n.3, una traversa di Corso Casale, nella zona semicentrale di Asti.

Si accede al fabbricato con un cortile con cancello automatico e cancelletto pedonale evidenziato nella *Documentazione fotografica*, dal cortile si accede ai locali interni attraversando la porta di ingresso, che è collocata sotto una piccola pensilina.

Il fabbricato di civile abitazione è composto da due piani fuori terra, piano terra e piano primo al quale si aggiunge un sottotetto che non è accessibile, esiste solo un botola nel soffitto del piano primo.

La struttura verticale portante è costituita da muratura portante in mattoni pieni mentre quella orizzontale è costituita da solai in gran parte rifatti con soletta in laterocemento.

La struttura del tetto è in legno con orditure tradizionali e manto in coppi.

L'unità immobiliare, il cui rilievo è riportato all'Allegato A Elaborati grafici Tav.02-03, è così composta:

Al piano terra:

- Ingresso,
- Soggiorno,
- Cucina,
- Disimpegno,
- Bagno,
- Lavanderia.

Al piano primo:

- Camera 1,
- Camera 2,
- Rip. Cabina armadio,
- Bagno,
- Disimpegno,
- Balcone

L'ingresso al piano terra è un piccolo locale di 4 metri quadrati a cui si accede dal cortile del fabbricato con porta blindata con rivestimento in legno.

Dall'ingresso si accede al soggiorno, che è un ampio locale di 25 metri quadrati illuminato da due finestre con vista sul cortile.

L'altezza del vano è pari a 2.80 metri.

Da questo locale si ha accesso alla cucina che è collegata con un ampio varco con porta scorrevole in vetro.

La cucina è ampia 13 metri quadrati ed ha una finestra su cortile.

Al piano terra si colloca poi un disimpegno, a cui si accede dal soggiorno, sul quale si affacciano il bagno e la lavanderia.

Il bagno è un piccolo locale di 4.64 metri quadrati con finestra sul prospetto posteriore.

La lavanderia è un piccolo locale di 2.47 metri quadrati anch'esso con finestra sul prospetto posteriore.

Dal soggiorno si ha accesso alla scala che conduce al piano primo.

Al piano primo vi sono due camere da letto delle quali una è dotata di cabina armadio.

La camera 1 è un ampio locale di 22 metri quadrati con affaccio su portafinestra con balcone.

La camera 2 è ampia 16 metri quadrati con affaccio su portafinestra con balcone ed accesso verso una piccola cabina armadi di 5 metri quadrati.

Accanto alle camere vi è un bagno di 5.45 mq, a cui si accede dal disimpegno comune.

L'altezza di tutti i locali del piano primo è pari a 2.95 metri, fatta eccezione per il servizio igienico che è ribassato ad un'altezza di 2.78 metri.

Il fabbricato non ha piano interrato e non dispone di cantina.

Nel soffitto del disimpegno del primo piano c'è una botola di accesso al sottotetto che non è accessibile in altro modo e non è abitabile.

Si riassumono a seguire le caratteristiche dei locali ed i riferimenti alla documentazione fotografica riportata all'Allegato 2).

Piano terra	Soggiorno	Sup. 25,24	Foto 7-8
Piano terra	Cucina	Sup. 12,71	Foto 9-10
Piano terra	Bagno	Sup. 4,64	Foto 13-14
Piano terra	Disimpegno	Sup. 5,24	Foto 11
Piano terra	Lavanderia	Sup. 2,47	Foto 12
Piano terra	Ingresso	Sup. 4,59	Foto /
Piano terra	Tavernetta (**A in subaltemo definito a parte, destinazione non autorizzata)	Sup. 16,91	Foto 28-29-30-31-32
Piano primo	Camera 2	Sup. 16,34	Foto 23-24
Piano primo	Camera 1	Sup. 21,92	Foto 19-20
Piano primo	Bagno	Sup. 5,45	Foto 21-22
Piano primo	Disimpegno	Sup. 7,33	Foto 18-17
Piano primo	Rip. Cabina armadio	Sup. 5,18	Foto 25
Piano primo	Balcone	Sup. 5,56	Foto 27
Piano terra	Cortile	Sup. 191	Foto 1-27-5-6

CORTILE INTERNO

Il fabbricato è dotato di un cortile interno di circa 191 metri quadrati visibile Doc. Fotografica e riportato nella planimetria riportata all'Allegato A) Elaborati Grafici Tav_ 4).

L'accesso al cortile avviene da via Callisto Valpreda 3 con cancello automatico carraio ed un piccolo cancelletto pedonale, che è adiacente a quello carraio. La pavimentazione del cortile è realizzata con blocchetti.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Nell'unità immobiliare sono presenti gli ordinari impianti tecnologici sotto elencati:

- ✓ **Impianto elettrico:** Impianto elettrico con salvavita e quadro di ordinaria realizzazione e con placche elettriche di buona fattura. Non è conosciuta la rispondenza alla norma dell'impianto, che resta quindi da verificare.
- ✓ **Impianto idrosanitario:** Sono presenti due servizi al piano terra (bagno e lavanderia) ed un servizio igienico al piano primo, a cui si aggiunge la cucina al piano terra. I servizi igienici sono dotati di sanitari di buona fattura e docce mentre nella lavanderia è presente l'attacco lavatrice ed un lavabo.

- ✓ **Impianto aria condizionata:** Esistono degli split interni in sala e nelle camere con due unità esterne collocate sul prospetto laterale. L'impianto, secondo quanto riferito, non è ad oggi funzionante.
- ✓ **Impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria:** E' presente un sistema di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas metano collocata nella lavanderia che produce anche l'acqua calda sanitaria. I terminali di distribuzione sono radiatori a parete nelle varie stanze e scalda-salviette nei servizi igienici.
- ✓ **Fognatura:** L'immobile risulta allacciato alla fognatura comunale.
- ✓ **Telefono:** Attualmente l'unità immobiliare non è collegata alla rete telefonica.
- ✓ **Solare:** Non presente.
- ✓ **Fotovoltaico:** Non presente.

STATO DELLE FINITURE

Lo stato delle finiture è buono per tutto l'immobile.

Si evidenzia che:

- Le murature interne si presentano intonacate e tinteggiate con vario colore e sono in buono stato di manutenzione;
- Le pavimentazioni, come anche i rivestimenti a parete, sono realizzate con piastrelle di buona fattura di vario colore a seconda del locale.
- La scala di accesso al piano primo è rivestita con pedate in pietra.
- Il balcone al piano primo è provvisto di ringhiera ordinaria a bacchette ed ha vista sul cortile del fabbricato,
 - I davanzali sono in pietra di buona fattura,
 - I serramenti sono in legno con doppio vetro, con persiane esterne in legno. Le persiane verso il cortile sono in buono stato di manutenzione mentre quelle sul prospetto posteriore sono scorrevoli ed in stato di manutenzione pessimo,
- Le porte interne sono realizzate con pannellatura in legno e dettagli in metallo (servizi igienici e camere). La cucina al piano terra è divisa dal soggiorno da una porta scorrevole in vetro di ottima fattura ed estetica.
- Il tetto necessita presumibilmente di lavori di manutenzione ordinaria (coppi e lattoneria) anche se il sottotetto non è accessibile, quindi lo stato effettivo di manutenzione della struttura non è visibile,
- La facciata del fabbricato verso il cortile è in buono stato mentre la facciata del prospetto posteriore necessita di maggior manutenzione, sia per quanto concerne gli infissi, che l'intonaco dello zoccolo e la tinta.

- Le solette interpiano presumibilmente sono ricostruite ma non vi sono pratiche edilizie che ne confermino la rispondenza, dovranno pertanto essere verificate strutturalmente;
- La scala fra il piano terra ed il piano primo è realizzata con scalini rivestiti con pedate in pietra, senza mancorrente.

Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile è quindi buono, come visibile dalla Documentazione Fotografica riportata all'Allegato 2) e necessita di minimi lavori di manutenzione.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

Si riporta a seguire una tabella in cui vengono riportate le superfici interne utili calpestabili dei locali.

DETTAGLIO SUPERFICI CALPESTABILI		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano terra	Soggiomo	25,24
Piano terra	Cucina	12,71
Piano terra	Bagno	4,64
Piano terra	Disimpegno	5,24
Piano terra	Lavanderia	2,47
Piano terra	Ingresso	4,59
Piano terra	Tavernetta (<i>***A in subalerno definito a parte destinazione non autorizzata</i>)	16,91
Piano primo	Camera 2	16,34
Piano primo	Camera 1	21,92
Piano primo	Bagno	5,45
Piano primo	Disimpegno	7,33
Piano primo	Rip. Cabina armadio	5,18
Piano primo	Balcone	5,56

Piano terra	Cortile	191
-------------	---------	-----

Riassunto superfici calpestabili		
Σ	Locali abitativi (<i>di cui una parte non autorizzati, come da nota A</i>)	76,21
Σ	Locali abitativi di "servizio" (disimpegni, bagni, rip.etc)	34,90
Σ	Tavernetta (<i>***A in subalerno definito a parte, destinazione non autorizzata</i>)	16,91
Σ	Balcone	5,56
Σ	Cortile	191,00

Nota (A) tavernetta**

Trattasi di destinazione non autorizzata ed unità immobiliare definita come subalerno a parte (sub.3 Fg.81 part.1712) descritto al paragrafo successivo ma poiché si tratta di un locale funzionalmente connesso all'unità immobiliare residenziale ne viene data contezza anche in questa tabella per definire un'unica superficie commerciale complessiva.

Riassumendo i dati sopra riportati, la superficie interna utile calpestabile:

- dei locali abitativi è pari a 76,21 mq,
- dei locali abitativi di "servizio" (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 34,90 mq,
- della Tavernetta (**A in subalerno definito a parte, destinazione non autorizzata) è pari a 16,91 mq. Per questa destinazione si rimanda al Quesito 8) in quanto questa destinazione non è autorizzata e dovrà essere rimessa in pristino la precedente conformazione e destinazione come indicato in dettaglio al Quesito 8).
- la superficie del balcone è pari a 5,56 mq.
- la superficie del cortile è pari a 191 mq.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale per l'unità abitativa in oggetto.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' ABITATIVA				
Destinazione		Superficie lorda (mq)	% di calcolo applicata	Superficie raggugliata (mq)
P. terra	Superficie residenziale lorda (100%)	78,96	100	78,96
P. primo	Superficie residenziale lorda (100%)	70,99	100	70,99
P. terra	Autorimessa/tavernetta (50% non collegato vari principali)	16,10	50	8,05
P. primo	Sup. balcone (25%)	5,56	25	1,39
P. terra	Terreno di pertinenza lotto (dedotto sedime casa)	191,00		
	fino a 25 calcolato al 10%	25,00	10	2,50
	eccedenza oltre i 25 mq calcolato al 2%	166,00	2	3,32
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)				165

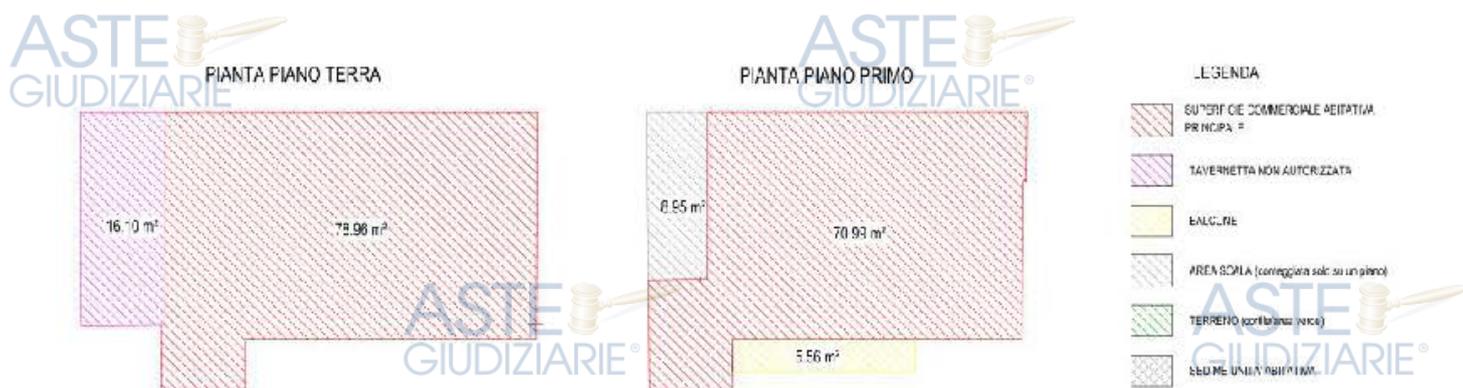


Foto 4: Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Tav_05)



Foto 5: Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Tav_05)

Foglio 81 Particella 1712 Sub.3 (C/6)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in via Callisto Valpreda n.3 e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatari:	XXXXX XXXXXXXXXXXX nato ad Asti il XXXXXX C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per ½ in regime di separazione di beni) XXXXX XXXXXXXXXXXX nata ad Asti il XXXXXX C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per ½ in regime di separazione di beni)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Asti (CN) Fg.81 Part. 1712 Sub.3	1	C/6	3	16 mq	€66,11	19 mq	Via Callisto Valpreda 3 Piano T

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- **A nord** confina con strada pubblica (senza nome);
- **A sud** confina con cortile della part.1712 del Fg.81 (oggetto di questa EI, stessa proprietà);
- **Ad est** confina con il sub. 4 della part. 1712 del Fg.81 (oggetto di questa EI, stessa proprietà);

- **Ad ovest** confina con la part. 1308 del Fg.81 (altra proprietà);

Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di autorimessa/rimessa sita al piano terra in adiacenza dell'unità immobiliare descritta al punto precedente.

Come relazionato al Quesito 8) questa autorimessa è stata trasformata in un periodo non precisato e senza autorizzazione edilizia in "tavernetta", con posa di portafinestra ad anta scorrevole anteriore visibile nella Documentazione Fotografica. La copertura è stata presumibilmente rimaneggiata a partire da quella originaria con struttura con travi in legno e perlinato e la posa di due lucernari.

Si rimanda alla Documentazione Fotografica Allegato 2) ed in particolare alle fotografie 28-29-30-31-32 in cui viene visualizzato il locale ad oggi.

La destinazione "tavernetta" non è però autorizzata urbanisticamente per le specificità che vengono spiegate in dettaglio al Quesito 8) e pertanto la destinazione e la conformazione del locale deve essere riportata a quella precedentemente esistente.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Si relaziona che ad oggi nel locale è presente impianto elettrico, idrosanitario e di riscaldamento ma per le motivazioni indicate nel paragrafo "Descrizione dell'unità immobiliare" ed in dettaglio al Quesito 8) il locale dovrà essere riportato all'originaria destinazione di autorimessa, con l'eliminazione degli impianti non pertinenti e non autorizzati.

STATO DELLE FINITURE

Si relaziona che le finiture del locale sono ottime con pavimentazione in piastrelle, portafinestra scorrevole all'ingresso, rivestimenti delle pareti in pietra e realizzazione di angolo cottura in muratura ma per le motivazioni elencate ai paragrafi precedenti il locale dovrà essere riportato all'originaria destinazione di autorimessa con i relativi lavori di ripristino dell'originaria destinazione

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

La superficie calpestabile della "tavernetta" è pari ad oggi a 16,91 metri quadrati.

La superficie calpestabile dell'autorimessa ripristinata dovrebbe tornare ad essere pari a 12 metri quadrati, in quanto ad oggi è stata recuperata anche la parte del sottoscala, che non è autorizzata con ampliamento della metratura originaria.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale per l'unità immobiliare in oggetto.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE				
Destinazione		Superficie lorda (mq)	% di calcolo applicata	Superficie raggugiata (mq)
Piano terra	Superficie residenziale lorda	16	100	16



Foto 6 : Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Tav_05)

NCT Foglio 81 Particella 1712 ente urbano

L'ente urbano è ubicato nel Comune di Asti (AT), in via Callisto Valpreda n.3 e risulta censito all'Agenzia del Territorio, come segue:

Catasto terreni	Comune di Asti (Codice A479A) Sezione Asti (Provincia di Asti) Foglio 81 Particella 1712				
N	Foglio	Particella	Sub.	Qualità Classe	Superficie
1	81	1712	/	Ente urbano	390 mq

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con strada senza nome;
- A sud confina con via Callisto Valpreda;
- Ad est confina con part. 692 del Fg.81 (altra proprietà);
- Ad ovest confina con part. 1308 del Fg.81 (altra proprietà);

Descrizione

Trattasi di ente urbano di 390 metri quadrati riportati nella visura catastale riportata all'Allegato C) e sul quale sorgono le unità immobiliari descritte ai paragrafi precedenti.

Si evidenzia che la superficie complessiva dell'ente urbano è ad oggi superiore in visura a quanto in effetti disponibile in sito in quanto la superficie catastale comprende presumibilmente, dall'analisi dell'estratto di mappa, anche la superficie delle strade costruite a nord ed a sud del fabbricato e quindi delle relative aree dismesse al Comune per la loro realizzazione.

RISPOSTA AL QUESITO 4)

"Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato";

Come si apprende dall'estratto dell'atto di matrimonio avvenuto in data 31/07/1994 presso il Comune di Asti tra la Sig.ra Xxxxx xxxxxxxxxxxxxx e il Sig. Xxxxx xxxxxxxxxxxxxx, il regime patrimoniale scelto dai coniugi fu la separazione dei beni.

Alla data del 21/07/2023 del "Certificato di residenza" emesso dal Comune di Asti, i Sig.ri Xxxxx xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxx xxxxxxxxxxxxxx risultavano residenti in via Callisto Valpreda n.3, Asti

Si riporta l'estratto dell'atto di matrimonio con certificato contestuale di residenza all'Allegato 8).

RISPOSTA AL QUESITO 5)

“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”;*

La scrivente C.T.U precisa che i dati indicati nel pignoramento hanno consentito l'identificazione dei beni così identificati:

- ✓ NCEU Comune Asti Fg.81 part.1712 sub.3 cat. C/6,
- ✓ NCEU Comune Asti Fg.81 part.1712 sub.4 cat. A/3,
- ✓ NCT Comune Asti Fg.81 part.1712 ente urbano,

e che esiste conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento per quanto concerne gli identificativi catastali di Foglio, particella, subalterno e categoria.

Per quanto concerne entrambe le planimetria catastali dei subalterni 3-4 si rileva che esse non sono aggiornate allo stato di fatto per le motivazioni spiegate ai successivi Quesito 6) e Quesito 8).

Trattandosi di immobile con opere da sanare e/o da rimuovere, con situazione originaria da ripristinare, come spiegato al successivo Quesito 8), la scrivente non ha potuto presentare variazione catastale di aggiornamento in quanto essa dovrà essere presentata per entrambe le unità immobiliari dall'aggiudicatario solo al termine della pratica di sanatoria, per le motivazioni illustrate al successivo Quesito 6).

In tale pratica di variazione Docfa verranno aggiornate, sia la planimetria, sia la consistenza delle unità abitative in base alla distribuzione interna, con eventuale modifica della classe della categoria.

Per quanto concerne l'indirizzo si rileva che nelle visure e nelle planimetrie catastali all'atto di conferimento dell'incarico compariva un indirizzo ad oggi errato “Corso Casale 78”, corrispondente alla vecchia toponomastica della via.

In effetti l'indirizzo corretto è via “Callisto Valpreda n.3”, come da numerazione affissa a lato della

porta di ingresso e come da certificato di Residenza richiesto dalla scrivente e riportato all'Allegato 7). Pertanto è stata presentata variazione toponomastica in data 08/09/2023 prot. n. AT0037873 in atti dal 13/09/203, ad aggiornamento del corretto indirizzo e numero civico.

Trattandosi di un errore toponomastico nella sola numerazione civica e nominativo della via che ha nel tempo cambiato nome, si precisa che i beni individuati nell'atto di pignoramento risultano comunque correttamente ed univocamente identificati con l'identificativo catastale di Foglio 81, particella 1712 e subalterni 3-4 con relativo ente urbano.

RISPOSTA AL QUESITO 6)

“Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”;

Dal confronto fra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e la planimetria catastale in banca dati (planimetria del 07/12/1993 T.50523) è emerso che, per quanto riguarda l'immobile si evidenziano nelle planimetrie catastali depositate presso la Banca Dati dell'Agenzia del Territorio alcune differenze dovute ad un datato rilievo oltre ad altre differenze planimetriche dovute a successive modifiche spiegate in dettaglio in risposta al Quesito 8), che non compaiono nelle planimetrie catastali.

Nelle planimetrie Tav_02 Tav_03 riportate all'Allegato A Elaborati grafici si riportano i rilievi aggiornati allo stato di fatto, eseguiti dalla scrivente.

Le differenze per il subalterno 4 Foglio 81 part. 1712 (unità immobiliare a destinazione residenziale A/3) consistono in:

✓ Piano terra:

- La planimetria del piano terra del sub.4 è sostanzialmente corretta nell'impronta del fabbricato fatta eccezione per la finestra della scala, che non è in realtà delle dimensioni indicate in planimetria, ma è una finestra orizzontale molto più lunga di quanto indicato e sita al piano primo,
- Inoltre si rileva che ad oggi il subalterno 4 è “collegato funzionalmente” al subalterno 3 che è stato trasformato in tavernetta anche se questa destinazione non è autorizzata e dovrà essere rimessa in pristino la destinazione e la distribuzione planimetrica al tempo autorizzata, eliminando l'attuale utilizzazione del sottoscala, così come indicato nella planimetria di rilievo redatta dalla scrivente, con chiusura del muro sottoscala tra



sub.3 e 4,

- Presenza di una nicchia esistente nella lavanderia, non indicata nella planimetria catastale del 1993,
- Il ripostiglio indicato nella planimetria catastale è in effetti ad oggi una lavanderia,

✓ Piano primo:

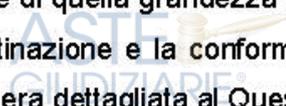
Al piano primo le differenze consistono in:

- Presenza di un antibagno indicato nella planimetria catastale del 1993, che in effetti ad oggi non esiste,
 - Porzione di muro nella cabina armadio che nella planimetria catastale non è indicato,
 - Lunga finestra esistente nel vano scale, che non è indicata nella planimetria catastale.
- L'altezza del bagno al piano primo è ridotta a 278 cm invece che 295 cm come tutti gli altri locali del piano.



Le differenze per il subalterno 3 Foglio 81 part. 1712 (unità immobiliare a destinazione autorimessa C/6) consistono in:

- Presenza di una porta sul prospetto posteriore che ad oggi non esiste perché è stata chiusa dall'interno, che compare sulla planimetria catastale.
- L'altezza interna dell'autorimessa che ad oggi è stata trasformata in tavernetta e per la quale si rimanda al Quesito 8), non corrisponde a quanto indicato nella planimetria catastale.
- La porta di accesso verso il locale non è di quella grandezza in quanto l'autorimessa è stata trasformata in tavernetta. La destinazione e la conformazione dovranno essere rimessi in pristino come indicato in maniera dettagliata al Quesito 8).



Si relaziona inoltre che, per ulteriore sicurezza e verifica sull'evoluzione e trasformazione del fabbricato in data 12/07/2023, è stata reperita presso l'Agenzia del Territorio la mappa di impianto catastale originario, datata al 1927, da cui si vede che il sedime del fabbricato al tempo era già esistente.





Foto 7 : Estratto mappa catastale di impianto del 1927 con collocazione del fabbricato

Stante quanto precede, si relaziona che le rilevate differenze di entrambi i subalterni non possono essere ad oggi aggiornate dalla scrivente con una variazione catastale in quanto le opere in difformità rilevate dovranno essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di una pratica di sanatoria (di cui trattasi al successivo Quesito 8), solo al termine della quale potrà essere presentata la suddetta variazione catastale di aggiornamento.

La situazione autorizzata originaria dovrà essere rimessa in pristino, riportando in essere la vecchia destinazione di autorimessa/rimessa e dovranno essere aggiornate nelle planimetrie catastali di entrambi i subalterni tutte le altre differenze rilevate dalla scrivente evidenziate nell'elenco sopra riportato. In tale pratica di variazione Docfa verranno aggiornate, sia la planimetria, sia la consistenza delle unità abitative in base alla distribuzione interna, con eventuale modifica della classe della categoria.

Si relaziona inoltre che la situazione catastale del fabbricato risulta inoltre manchevole della presenza del cortile del fabbricato che non è indicato in planimetria a catasto Fabbricati, nonché manca l'elaborato planimetrico.

Pertanto la variazione catastale Docfa per i due subalterni oggetto di esecuzione immobiliare dovrà essere effettuata presentando anche l'elaborato planimetrico del Foglio 81 part. 1712 ed indicando in esso anche il bene comune non censibile ai due subalterni, che è il cortile del fabbricato.

Si rileva inoltre che sull'estratto di mappa riportato all'Allegato 4) non compare il sedime del subalterno 3 Fg.81 part.1712, cioè della rimessa trasformata in tavernetta, pertanto dovrà essere redatto un tipo mappale di aggiornamento alla situazione attuale per l'inserimento in pianta del suddetto sedime nella mappa catastale catasto terreni.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari, attualmente in banca dati dell'Agenzia del Territorio, vengono riportate all'Allegato 5).





PIANTA PIANO TERRENO H: 2,60

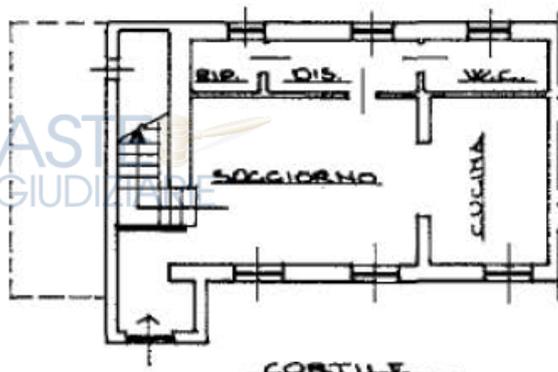


Foto 8 : Estratto di planimetria catastale del 07.12.1993 n. T50523



PIANTA PIANO PRIMO H: 2,97

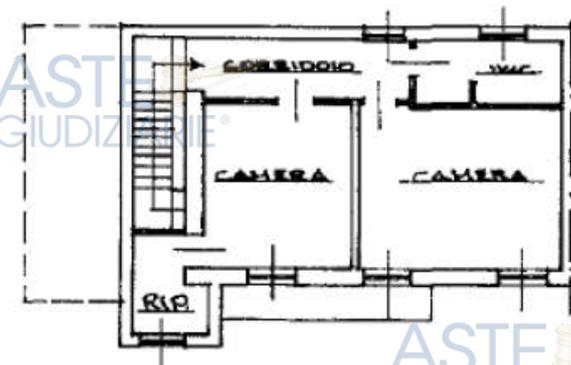


Foto 9 : Estratto di planimetria catastale del 07.12.1993 n. T50523



PIANTA PIANO TERRENO H: 2,60

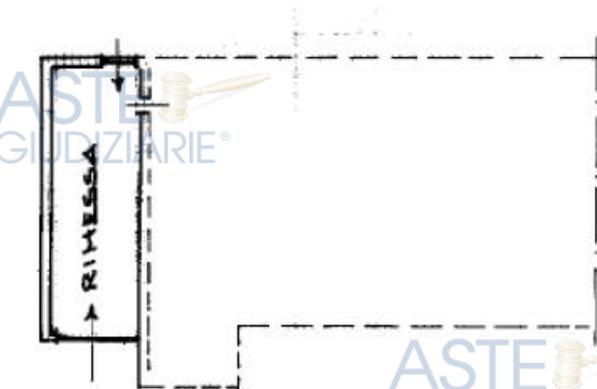


Foto 10: Estratto di planimetria catastale del 07.12.1993 n. T50520





RISPOSTA AL QUESITO 7)

“**Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”;

Dall'analisi del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Asti (AT) alla data del 10/08/2023, si apprende che le unità immobiliari oggetto di E.I. ricadono nella seguente zona di PRGC:

Foglio 81 particella 1712 NCEU Comune di Asti (AT)

Cartografia catastale

✓ Terreni

ASTI Sez. A Foglio 81 Num. 1712

Sup. catastale mq. 390

✓ Fabbricati

Sez. A Foglio 81 Num. 1712

Strumenti urbanistici

Piano Regolatore Generale Comunale

Destinazioni Urbanistiche

- ✓ Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - B8.1 - Art.18
- ✓ STRADA ESISTENTE - Aree destinate alla viabilità - Art.9

Vincoli

- ✓ Aree residenziali di trasformazione - T2 - Art.19

Classi di Sintesi

- ✓ CLASSE_2C - Aree di pianura con sottosuolo caratterizzato da mediocri proprietà geomeccaniche e/o aree caratterizzate da diffusa superficialità della falda - Art.11

Acustica

- ✓ ACUSTICA_3 - Classificazione Acustica: 3

Centro Abitato

- ✓ CENTRO ABITATO_CENTRO URBANO ASTI - Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992
- ✓ Centro Urbano

Si riportano gli estratti planimetrici del PRGC e gli articoli delle norme tecniche di attuazione all'Allegato 3) della relazione tecnica di stima.



Foto 11 : Estratto PRGC- Area "Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - B8.1 "

RISPOSTA AL QUESITO 8)

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

PREMESSA

Dalla ricerca di archivio effettuata presso il Comune di Asti e dai documenti trasmessi via Pec in seguito a richiesta di accesso agli atti del 21/06/2023 presso l'archivio urbanistica del Comune e 23/06/2023 presso l'Archivio Storico del Comune di Asti , è emerso che il fabbricato in cui si collocano le due unità immobiliari è un immobile unifamiliare di vecchia costruzione ed è stato edificato nel suo sedime originario presumibilmente nel '900 in quanto un'impronta dell'edificio compare già nella mappa di impianto catastale reperita dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio datata al 1927-1928 e riportata nell'immagine a pagina 30 della perizia.

Il fabbricato è stato oggetto negli anni successivi alla sua edificazione, delle seguenti pratiche edilizie:

1. **Denuncia di Inizio Attività AC 530/2011 del 15.04.2011 Committente Xxxxx xxxxxxxxxxxxx** per rifacimento tetto con creazione abbaini.

"Rifacimento del tetto pari all'esistente senza modifica delle altezze e delle pendenze esistenti con inserimento di n.2 nuovi abbaini.

Il tetto sarà realizzato con orditura principale e secondaria in legno e manto di copertura in coppi vecchi recuperati e sarà inoltre inserito uno strato di isolante atto a garantire il rispetto della normativa vigente in campo energetico. Saranno inoltre revisionate le lattonerie inadeguate e verrà realizzato un muro tagliafuoco sul confine di proprietà".

2. **Autorizzazione n.79 del 23.01.1992** - AC 1931 1991 Richiedente XXXXXX XXXXXXXX presentata il 13/12/1991 per opere di manutenzione straordinaria.

Relazione tecnico descrittiva

"L'edificio necessita, come da documentazione fotografica allegata, di una decisa manutenzione interna ed esterna soprattutto al piano terra.

Il proprietario, stando alle sue necessità, intende ricavarne un unico alloggio, operando le modifiche sotto elencate:

- ✓ *Chiusura parziale della porta di accesso da Via Prasso per ricavarne una finestra con eliminazione della pensilina soprastante,*
- ✓ *Chiusura parziale della porta-finestra (lato a sud) e formazione di finestra, le tre finestre del lato a sud verranno rialzate di circa 28-29 cm dovendosi sopraelevare il pavimento,*
- ✓ *sopraelevazione di tutto il pavimento del piano terra mediante tavelle in-laterizio posate su file di mattoni di interasse 30 cm , rete elettrosaldata e c.l.s. onde ridurre l'altezza dei locali da mt. 3, 14 a 3,85 e risanare arieggiando, posando il pavimento attuale direttamente su-terrapieno,*
- ✓ *refacimento della scala, per rendere comunicanti i due piani dall'interno, e dei tramezzi per una diversa disposizione dei locali,*
- ✓ *messa in opera di porta carrata basculante nel basso fabbricato, lato a sud onde poter utilizzare detto locale come autorimessa,*
- ✓ *refacimento della copertura del basso fabbricato e della pensilina posta sull'ingresso (lato a sud) uniformandone a quella del corpo principale in-coppi,*
- ✓ *messa in opera di persiane scorrevoli alle finestre del piano terra su Via Prasso,*
- ✓ *apertura di passaggio carrai e pedonale su via Callisto Valpreda con arretramento di mt. 2, 50 dal confine e chiusura di quello pedonale attualmente esistente.*

3. **Proroga Ac 1377 1993** presentata in data 22.07.1993 da XXXXXX XXXXXXXX che è la Proroga della AC 1931/1991 XXXXXX XXXXXXXX presentata il 13/12/1991.

Autorizza la proroga per l'esecuzione dei lavori fino al 18.09.1994.

4. **Permesso 705 del 30.09.1955** presentato in data 26.09.1955 per allacciamento alla fognatura comunale presentato da XXXXXX XXXXXXXXXXXX fu XXXXXXXX, corso Casale n.78 (senza elaborati chiarificatori).

5. **Permesso 245 del 03.05.1956** presentato in data 28.04.1956 per esecuzione di ponteggi per pulitura e coloritura della facciata presentato da XXXXXX XXXXXXXXXXXX corso Casale n.78 (senza elaborati chiarificatori).

6. **Permesso d'esecuzione di lavori n. 486 del 18.08.1956** presentato da Xxxxxx xxxxxxxxxxxx per lavori di sistemazione e sopraelevazione della propria casa sita in Asti, C. Casale n.78 in conformità al progetto redatto ed approvato dalla Commissione Edilizia del 6/8/1956. Questa pratica edilizia prevedeva , dall'analisi della documentazione, lavori di sistemazione e sopraelevazione della casa originaria con un'estetica dell'immobile che non è corrispondente all'attualità, pertanto è stata rispettata solo la volumetria indicata ma non l'estetica delle finestrate indicate in progetto.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Non è stato rinvenuto nessun certificato di agibilità per il fabbricato oggetto di indagine.

Risulta unicamente un certificato di agibilità nella medesima via ed a nome del vecchio proprietario dell'immobile, che però appartiene al fabbricato a fianco. Trattasi chiaramente di un piccolo condominio che non ha attinenza con questo immobile, considerata l'analisi delle planimetrie e delle mappe effettuata.

DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA STRUTTURA/COLLAUDI

Non sono stati rinvenuti documenti relativi alla struttura/collaudi per il fabbricato oggetto di indagine.



Foto 12: Mappa del Comune di Asti che evidenzia il limite del centro abitato con obbligo presentazione titolo edilizio per edifici ante 1967



Foto 13: Mappa del 1968 da cui si evince che il fabbricato era già esistente con l'attuale sedime

ANALISI DELLA CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI

Si relaziona che, alla luce della ricerca effettuata dagli uffici comunali, sia presso l'archivio urbanistica che presso l'archivio storico, l'ultimo precedente edilizio in ordine temporale per l'immobile è la Denuncia di Inizio Attività AC 530/2011 del 15.04.2011 per "rifacimento tetto con creazione abbaini e realizzazione di muro tagliafuoco".

Tale pratica configura però una "mancata esecuzione" in quanto i due abbaini sul prospetto verso cortile, che erano indicati in progetto nella suddetta pratica, come evidente dalla Documentazione Fotografica riportata all'Allegato 2) non sono mai stati realizzati perché non esistono, come anche il muro tagliafuoco in progetto a confine con la proprietà adiacente.

In questa pratica venivano richieste delle integrazioni progettuali in merito alla soletta dell'ultimo piano riscaldato, che sono state consegnate, perché sono state rinvenute nei documenti di archivio, ma presumibilmente mai eseguite.

Inoltre il tetto ritratto nella documentazione fotografica della Dia è presumibilmente identico allo stato di fatto, poiché corrisponde anche la lattoneria di facciata ed il lucemario che si vede sulla falda.

Si relaziona che dai documenti forniti dagli archivi comunali, manca anche la fine dei lavori per la suddetta DIA AC 530/2011 del 15.04.2011.

In questa pratica inoltre non esistono planimetrie ai vari piani del fabbricato ma unicamente i prospetti dell'edificio che vengono rappresentati per descrivere le opere in progetto, con l'impronta del sottotetto non accessibile per rappresentare la struttura del tetto, che quindi non è una planimetria chiarificatrice per la distribuzione dei piani sottostanti.

Pertanto dall'esame della pratica e delle foto in essa contenute con lo stato di fatto e la documentazione fotografica eseguita dalla scrivente è possibile accertare, come verificato con il Tecnico Comunale, che nel caso della DIA 530/2011, trattasi di una mancata esecuzione di opere, più che di una difformità.

Andando poi a ritroso nel tempo per ricercare il precedente edilizio autorizzato, è stata rinvenuta l'Autorizzazione 79 del 23.01.1992 AC 1931/1991, che rappresenta quindi l'ultimo precedente edilizio autorizzato sull'edificio, sul quale effettuare i confronti con lo stato di fatto rilevato ad oggi.

Si segnala per completezza inoltre che la pratica ancor precedente del 1956 (Permesso d'esecuzione di lavori n. 486 del 18.08.1956) presentava dei prospetti che non corrispondono a quanto realizzato ma, come accertato con il tecnico comunale, prima dell'anno 1967 non era necessaria per quell'area di Asti, che era perimetrata al di fuori del centro abitato (Foto 12 a pagina 35), la presentazione di una pratica edilizia pertanto si può assumere la pratica successiva del 1992 (Autorizzazione 79 del 23.01.1992 AC 1931/1991) come Autorizzazione di fatto valevole, sulla quale effettuare la verifica di conformità.

Considerati tutti gli argomenti sopra trattati e dopo aver eseguito un'analisi di tutti i documenti e dal confronto fra stato di fatto rilevato e gli elaborati dell' Autorizzazione 79 del 23.01.1992 AC 1931/1991 è emerso quindi che risultano da sanare ai vari piani le seguenti difformità:

Al piano terra:

1. Tavernetta: la tavernetta che attualmente esiste al piano terra non è autorizzata in quanto nel progetto originario (Aut. 79/1992) era indicata una autorimessa (Foto 14 pag.39 Estratto planimetria autorizzata). Tale destinazione dovrà essere rimessa in pristino e non può essere sanata l'attuale destinazione in quanto la tavernetta attualmente realizzata non dispone dei requisiti aeroilluminanti di legge, in quanto è dotata unicamente di una porta in vetro scorrevole e di nessuna finestra. Pertanto non è garantito il rapporto aero-illuminante di 1/8 della superficie di pavimento che è definito e prescritto dalla Legge. Inoltre anche l'altezza interna del locale tavernetta deve essere almeno di 2,70 metri, mentre in questo caso l'altezza minima è pari a 2,40 metri al lordo delle travi interne ed a 2,70 metri massima al lordo delle travi interne.
2. Rappresentazione grafica errata di alcuni dettagli del piano terra, come la mancanza della nicchia nella lavanderia.
3. La centrale termica indicata nel progetto autorizzato è in realtà una lavanderia,
4. Esiste un antibagno nella situazione autorizzata che in realtà non esiste perché il bagno si

affaccia direttamente sul disimpegno,

5. L'apertura verso la cucina è in realtà molto più ampia dell'apertura indicata in progetto,

E' stato aggiornato con strumentazione digitale il rilievo dei locali di entrambi i piani e di tutti i locali, che viene riportato all'Allegato A Elaborati Grafici Tav.02-03.

Al piano primo:

6. Rappresentazione grafica errata di alcuni dettagli del piano primo, come il muro più lungo presente nella cabina armadio/ripostiglio, che nel progetto autorizzato non è indicato,
7. Presenza della finestra a nastro a lato della scala, che non è indicata nella pianta autorizzata,
8. Presenza di un antibagno nel progetto autorizzato che in realtà non esiste perché il bagno si affaccia direttamente sul disimpegno,
9. Lo sgombero indicato nell'autorizzazione 79/1992 è in realtà stato trasformato in camera con relativa cabina armadio,

Per quanto riguarda i prospetti, essi risultano sostanzialmente corrispondenti a quanto indicato nell'Autorizzazione 79/1992, per quanto concerne le bucatore e la loro conformazione.

Non sono state rilevate le altezze del tetto del fabbricato in quanto operazione che richiede strumentazione specifica ed esclusa dall'incarico.

Si relaziona inoltre che nell'Autorizzazione 79/1992 veniva anche richiesta la modifica del tracciamento del cancello di ingresso al cortile, con arretramento del cancello carraio rispetto al tracciamento di via Callisto Valpreda, trattasi anche in questo caso di "mancata esecuzione" in quanto tale modifica non è mai stata effettuata ed il cancello è in linea con il tracciamento della strada come da Documentazione Fotografica Allegato 2) e da Elaborati Grafici Allegato A) Tav_04.

CONCLUSIONI

Analizzata la tipologia delle difformità e delle incongruenze rilevate ed in seguito a confronto con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale Xxxxxx , si relaziona che le opere in difformità rilevate ed elencate nell'elenco sopra riportato dovranno essere regolarizzate con la presentazione di una SCIA in sanatoria.

La tavernetta esistente al piano terra non è invece sanabile, in quanto per questo locale non sono verificati i requisiti aeroilluminanti e l'altezza interna è inferiore a 2,70 metri.

Stante quanto precede per questo locale dovrà essere rimessa in pristino l'originaria destinazione con le corrispondenti demolizioni degli impianti, la chiusura del muro del sottoscala ed il ripristino della planimetria riportata alla Foto 10) pag.31.

L'accesso della rimessa avverrà quindi come era in origine dal cortile del fabbricato con idonea apertura alla suddetta destinazione.

Oltre a queste opere di ripristino e completamento che dovranno essere eseguite, la SCIA in sanatoria andrà a sanare le rimanenti difformità al piano primo ed al piano terra, riportate a tutti gli altri punti dell'elenco, escluso il punto 1) della tavernetta.

Secondo quanto riferito dal Tecnico Comunale, per la SCIA in sanatoria è previsto il pagamento della sanzione minima di 516 euro ed il pagamento corrispondente all'incremento di valore dell'unità immobiliare dovuto alla variate destinazioni, determinato dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio o dall'Ufficio Vigilanza del Comune di Asti.

Tale importo ad oggi quindi non è determinabile con esattezza, come non sono determinabili gli oneri ed il costo di costruzione da versarsi, in quanto essi potranno essere determinati dagli Uffici Comunali solo all'atto di presentazione effettiva della pratica di sanatoria da parte dell'aggiudicatario.

Il Comune di Asti non dispone infatti di un sistema tabellare per la determinazione degli oneri ma deve essere in effetti presentata, per la precisa quantificazione degli oneri da pagare, la pratica con la presentazione degli effettivi computi da parte del tecnico redattore, prestazioni che sono escluse dall'incarico peritale, in quanto trattasi di progetto di dettaglio delle opere di completamento e sanatoria.

A titolo indicativo si precisa che gli oneri per il cambio d'uso sono pari alla differenza tra l'onere primario tra la destinazione finale (residenziale) e quella autorizzata (accessorio), quindi pari ad oggi per gli oneri primari a 14 euro/mc meno 5 euro/mq (residenziale – accessorio) della superficie soggetta al cambio d'uso, mentre per gli oneri secondari a 10 euro/ mc meno 1.80 euro /mq della superficie soggetta al cambio d'uso.

Il costo di costruzione sarà pari al computo delle opere in difformità $\times \frac{1}{3} \times 5\% \times 2$.

Si riportano tali informazioni a titolo indicativo anche se i conteggi potranno essere eseguiti dagli uffici comunali solo all'atto di presentazione della pratica da parte dell'aggiudicatario in funzione degli oneri vigenti al momento di presentazione dell'effettiva pratica e dei computi metrici presentati.

La pratica di sanatoria dovrà essere inoltre preventivamente discussa con gli uffici comunali per le opere di completamento, quindi potrà essere oggetto presumibilmente anche di un diverso progetto, che potrà portare a differenti costi.

I costi indicati nella tabella finale sono pertanto dei costi presunti, che tengono conto delle pratiche catastali e delle spese per pratiche edilizie ma tali importi potranno subire per le motivazioni sopra descritte una maggiorazione e/o una riduzione, al momento effettivo della presentazione della pratica di sanatoria ed ad oggi non sono purtroppo quantificabili in maggior dettaglio.

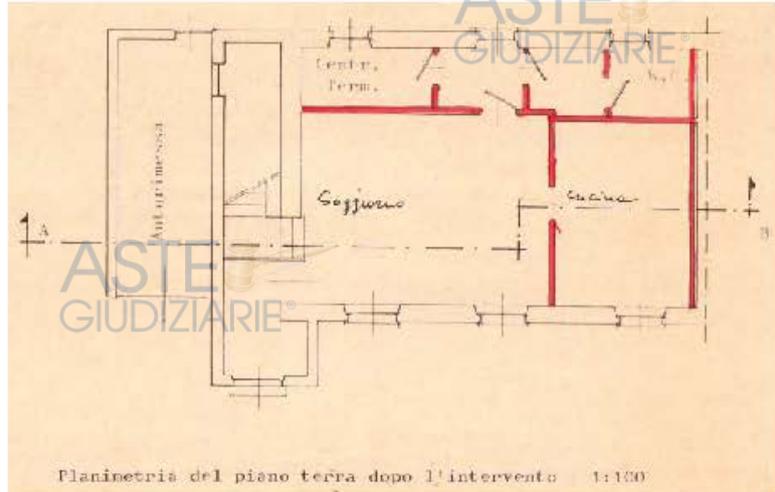


Foto 14: Estratto situazione autorizzata con Autorizzazione 79 del 23/01/1992 – pianta piano terra

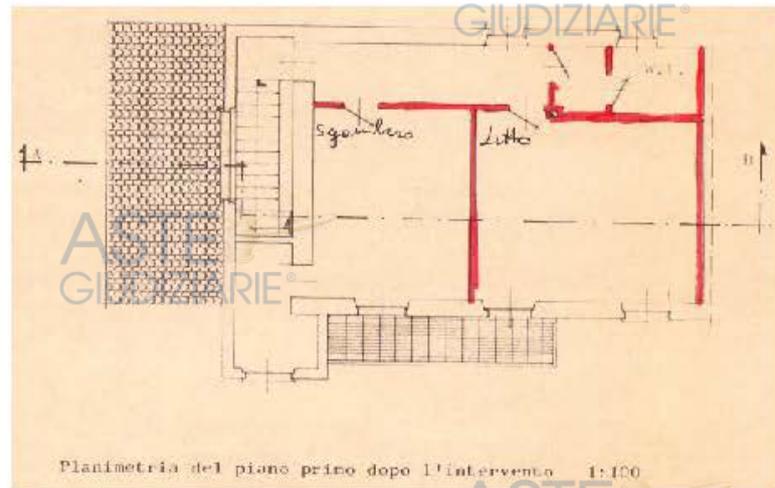


Foto 15: Estratto situazione autorizzata con Autorizzazione 79 del 23/01/1992 – pianta piano primo

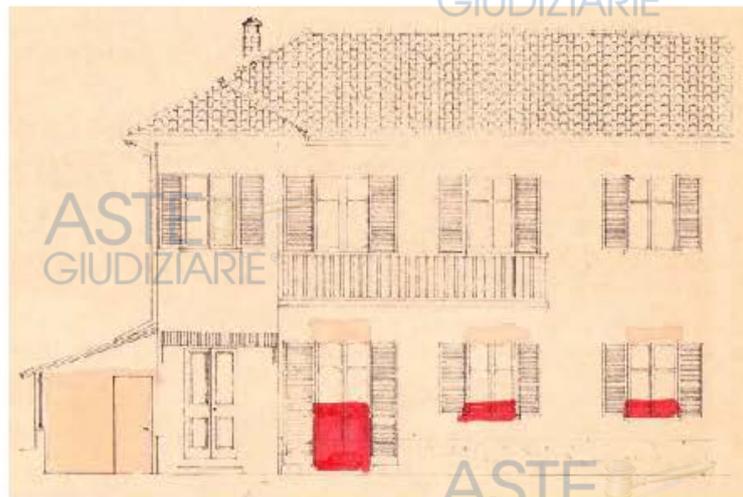


Foto 16: Estratto situazione autorizzata con Autorizzazione 79 del 23/01/1992 – prospetto su fronte



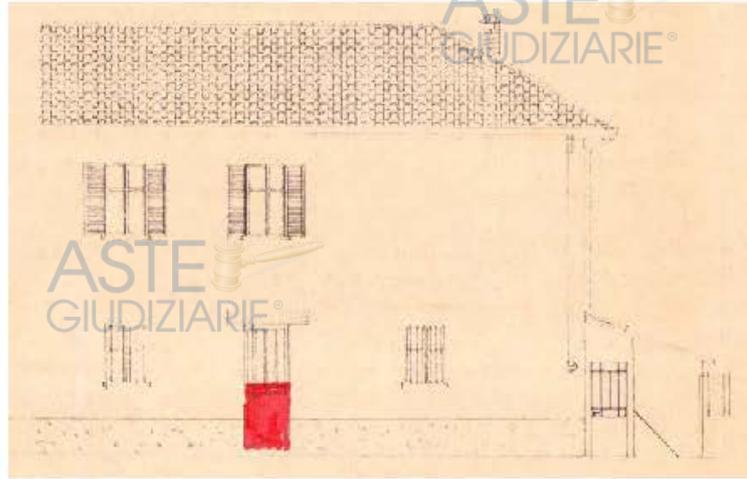


Foto 17: Estratto situazione autorizzata con Autorizzazione 79 del 23/01/1992 – prospetto su retro

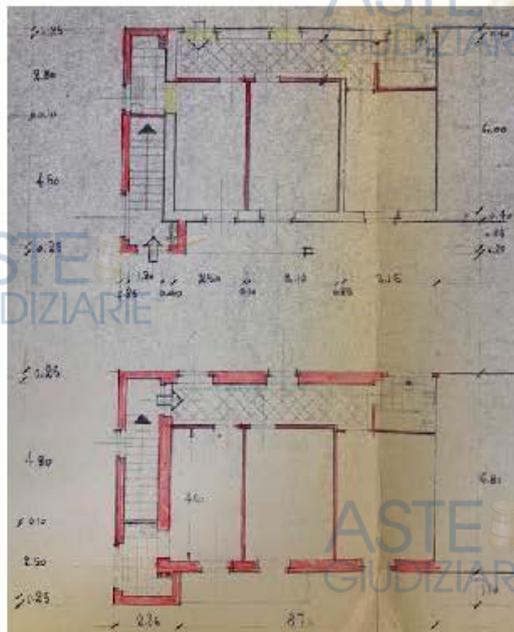


Foto 18: Estratto Autorizzazione 486 del 18/08/1956 (superata) – piante



Foto 19: Estratto Autorizzazione 486 del 18/08/1956 (superata) – prospetto



COSTI DELLA SANATORIA/AGIBILITA'

Nella tabella a seguire vengono riassunti i costi ipotizzati per la SCIA in sanatoria per le opere in difformità, che verranno dedotti dal valore complessivo di stima.

Si precisa che i corteggi dovranno essere comunque rideterminati dagli uffici comunali in base alla revisione del progetto quando verrà presentata la pratica di sanatoria dall'aggiudicatario e potranno subire variazioni in aumento e/o diminuzione in base a normativa e/o diritti di segreteria vigenti al tempo.

In riferimento all'agibilità, dal momento che il fabbricato ne è sprovvisto, si relaziona inoltre che al termine dei lavori potrà essere presentata la relativa richiesta con presentazione di tutti i certificati di conformità degli impianti realizzati, nonché dovranno essere contestualmente presentate le verifiche ed i collaudi strutturali delle nuove solette e delle strutture realizzate, di quelle fra piano terra e piano primo e fra piano terra e sottotetto, di cui non sono state rinvenute tracce di progettazione e/o denunce.

I diritti di segreteria per nuova istanza di SCA per agibilità ammontano a 50 euro, a cui si aggiungono i costi per la parcella del professionista, le certificazioni di conformità di tutti gli impianti esistenti, la relazione di idoneità statica ed i collaudi strutturali, nonché le eventuali spese di messe a norma se necessarie ad oggi non quantificabili.

Totale spese presunte per SCIA in Sanatoria, catasto ed annesse		
Sanzione minima per SCIA in sanatoria	516,00	euro
Pratica professionista per SCIA in sanatoria (parcella presunta)	2.000,00	euro
Incremento di valore determinato dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio o dall'Ufficio Vigilanza	non determinabile ad oggi come indicato al Quesito 8)	(***)
Oneri per cambio d'uso da sgombero a camera (residenziale - accessorio) non determinabili ad oggi ma presunti	non determinabile ad oggi come indicato al Quesito 8)	(***)
Costo di costruzione per cambio d'uso da sgombero a camera (residenziale - accessorio) non determinabili ad oggi ma presunti	non determinabile ad oggi come indicato al Quesito 8)	(***)
Variazione catastale Docfa di aggiornamento per n.2 subalterni (parcella professionista)	800,00	euro
Diritti segreteria per Docfa di aggiornamento n.2 subalterni	100,00	euro
Tipo mappale per inserimento in sagoma del subalterno 3 Fg.81 part.1712, parcella e diritti catastali	1.200,00	euro
Agibilità diritti di segreteria S.C.A segnalazione certificata di agibilità	50,00	euro
Certificazione di conformità statica (parcella presunta professionista)	800,00	euro
Certificati di rispondenza impianti (escluse eventuali messe a norma) termico, elettrico, idrosanitario, gas (200 euro per impianto)	800,00	euro
Totale spese	6.266,00	euro
Arrotondato per incremento delle tre voci non determinabili ad oggi (***)	8.000,00	euro

*** escluse le voci indicate (***) non determinabili in dettaglio perché da calcolare in funzione del progetto per SCIA in sanatoria com e spiegato al Quesito 8) della perizia di stima

RISPOSTA AL QUESITO 9)

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

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono due unità immobiliari site nello stesso fabbricato unifamiliare con relativo ente urbano, unità strettamente e funzionalmente connesse, pertanto verrà definito un unico lotto, in quanto non sono commerciabili e vendibili separatamente, anche alla luce della pratica di sanatoria che dovrà essere presentata in maniera unitaria e che viene descritta in dettaglio al Quesito 8).

RISPOSTA AL QUESITO 10)

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

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono di proprietà per la quota di 1/2 del Sig. Xxxxx xxxxxxxxxxxxxx e per la quota di 1/2 della Sig.ra Xxxxx xxxxxxxxxxxxxx, coniugati in data 31/07/1994, in regime di separazione dei beni, come riportato nell’estratto di matrimonio e nei documenti agli atti Allegato 8).

Per i beni in esame non è necessaria la divisione in lotti, per le specificità descritte in risposta al precedente Quesito 9).

RISPOSTA AL QUESITO 11)

“Accerti se l’immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 11/11/2020, è emerso che non esistono contratti di locazione registrati per le unità immobiliari in oggetto.

Dal certificato di residenza riportato all'Allegato 7) risulta che l'immobile è abitato dai Sig.ri Xxxxx xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxx xxxxxxxxxxxxxx.

RISPOSTA AL QUESITO 12)

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

I Sig.ri Xxxxx xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxx xxxxxxxxxxxxxx risultano sposati dalla data 31/07/1994 e risultano entrambi residenti nel fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare.

Pertanto questa casistica non rientra nel caso di specie.

RISPOSTA AL QUESITO 13)

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

Si riportano a seguire le prescrizioni di piano ed i vincoli esistenti per entrambe le unità immobiliari.

Immobile in Asti, via Callisto Valpreda 3– Fg. 81 Part. 1712

Destinazioni Urbanistiche

- ✓ Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - B8.1 - Art.18
- ✓ STRADA ESISTENTE - Aree destinate alla viabilità - Art.9

Vincoli

- ✓ Aree residenziali di trasformazione - T2 - Art.19

Classi di Sintesi

- ✓ CLASSE_2C - Aree di pianura con sottosuolo caratterizzato da mediocri proprietà geomeccaniche e/o aree caratterizzate da diffusa superficialità della falda - Art.11

Acustica

- ✓ ACUSTICA_3 - Classificazione Acustica: 3

Centro Abitato

- ✓ CENTRO ABITATO_CENTRO URBANO ASTI - Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992
- ✓ Centro Urbano

Non ricorre la casistica condominiale in quanto trattasi di fabbricato unifamiliare.

RISPOSTA AL QUESITO 14)

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

Trattasi di due unità immobiliari site in fabbricato unifamiliare pertanto non ricorre la casistica condominiale.

Non sono stati rilevati procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati successivi all'Atto di pignoramento 3061/2021 del 26/10/2021 trascritto presso l'Agerzia del Territorio di Asti in data 23/11/2021 - Registro Particolare 8623 Registro Generale 10999.

RISPOSTA AL QUESITO 15)

“Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti

di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)"

proceda nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Al fine di procedere alla valutazione richiesta, la scrivente ha effettuato i sopralluoghi necessari per constatare le caratteristiche della zona e prendere visione delle unità immobiliari. La superficie commerciale che compare nelle valutazioni a seguire è stata determinata in risposta al Quesito 3).

Determinazione del valore delle unità immobiliari residenziali in via Callisto Valpreda n.3, Asti (AT)
Fg.81 part.1712 sub. 3-4

Il valore delle unità immobiliari è stato calcolato con il metodo sintetico comparativo svolgendo approfondite indagini sul mercato immobiliare locale presso agenzie e consultando i valori riportati dall' "Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I." ed i valori raccolti dal Borsino immobiliare per immobili con la medesima destinazione e siti nell'area limitrofa.

Per quanto riguarda i dati disponibili presso le banche dati si rileva che l'O.M.I Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta:

- per abitazioni civili in condizioni normali, un valore minimo di 680 euro/mq ed un valore massimo di 1.050 euro/mq.
- per abitazioni di tipo economico in condizioni normali, un valore minimo di 500 euro/mq ed un valore massimo di 750 euro/mq.
- per box in condizioni normali, un valore minimo di 590 euro/mq ed un valore massimo di 810 euro/mq.
- per ville e villini in condizioni normali, un valore minimo di 880 euro/mq ed un valore massimo

di 1.300 euro/mq.

Il Borsino immobiliare riporta:

- per le abitazioni civili in buono stato, un valore minimo di 630 euro/mq per ubicazione in 2° fascia di minor pregio ed un valore massimo di 696 euro/mq per ubicazione in 1° fascia di maggior pregio.



Foto 20: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I



Foto 21: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I

TABELLA VALORI OMI

OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO O.M.I (anno 2022- semestre 2) interrogazione del 09.09.23
Provincia: Asti **Comune:** Asti **Fascia/zona:** SEMICENTRALE/ Corso Casale Valgera **Codice di zona:** C4 **Microzona catastale n.3**
Tipologia prevalente: Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	680	1050	L	3,4	5,1	L
Abitazioni civili di tipo economico	NORMALE	500	750	L	2,5	3,7	L
Box	NORMALE	590	810	L	2,5	3,5	L
Ville e villini	NORMALE	880	1300	L	2,9	4,3	L

TABELLA: Valori di riferimento dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I



Foto 22: Estratto planimetria Borsino Immobiliare

TABELLA VALORI BORSINO (interrogazione del 09/09/2023)

BORSINO IMMOBILIARE		
Zona: SEMICENTRO		
Abitazioni in stabili di 1° fascia		
Valore minimo Euro 696	Valore medio Euro 913	Valore massimo Euro 1.130
Abitazioni in stabili di fascia media		
Valore minimo Euro 569	Valore medio Euro 744	Valore massimo Euro 919
Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Valore minimo Euro 430	Valore medio Euro 530	Valore massimo Euro 630
Ville & Villini		
Valore minimo Euro 787	Valore medio Euro 1.034	Valore massimo Euro 1.282

TABELLA: Valori di riferimento del Borsino Immobiliare

BORSINO IMMOBILIARE		
Zona: SEMICENTRO		
Box auto & autorimesse		
Valore minimo Euro 467	Valore medio Euro 588	Valore massimo Euro 709
Posti auto coperti		
Valore minimo Euro 341	Valore medio Euro 408	Valore massimo Euro 475
Posti auto scoperti		
Valore minimo Euro 179	Valore medio Euro 238	Valore massimo Euro 296

Per procedere alla corretta valutazione dei beni la scrivente ha provveduto a raccogliere tutti i dati reperibili per conoscere la situazione di mercato nell'area di riferimento.

È stata inoltre effettuata un'analisi dei dati disponibili sui portali di pubblicità di vendita immobiliare.

Tali dati non sono stati considerati come dati direttamente comparabili in quanto sono cifre di richiesta e non di transazione ma rappresentano un trend di riferimento per i valori della zona ed un parametro di confronto comunque importante e da considerare nella valutazione.

Per quanto concerne la situazione di mercato generale, si rileva che essa è fortemente influenzata dalla situazione economica generale, correlata ad un rialzo delle spese dell'energia e delle materie prime, che ha portato ad una riduzione delle compravendite e dei prezzi in particolare nelle fasce di immobili non di pregio, in quanto gli immobili in fascia di lusso hanno mantenuto comunque con maggior forza il loro valore commerciale.

Sono poi state considerate tutte le caratteristiche specifiche dell'immobile, ponderate ciascuna nella determinazione del valore finale ed in particolare:

- 1) Stato dell'immobile che si presenta come un'unità immobiliare unifamiliare in buono stato di manutenzione ed in buone condizioni,
- 2) Materiali di costruzione di buona qualità,
- 3) Esposizione luminosa verso il cortile di proprietà,
- 4) Presenza di un ampio cortile privato, pavimentato con blocchetti ed illuminato, chiuso con cancello automatico e piccolo cancello pedonale,
- 5) Accessibilità e collocazione in posizione semicentrale nel Comune di Asti. La via nella quale si colloca il fabbricato è una traverso di Corso Casale,
- 6) Unità immobiliare, che si sviluppa su due piani distinti, con presenza di scala interna, quindi con barriere architettoniche per l'accesso al piano superiore in cui si collocano le camere da letto,
- 7) Condizione di mercato attuale, con valori in calo per la situazione economica generale,
- 8) Necessità di effettuare alcuni lavori di manutenzione ordinaria sulle persiane sul lato posteriore del fabbricato ed alcuni controlli normativi agli impianti (caldaia per riscaldamento, elettrico, aria condizionata, etc.),
- 9) Mancanza di cantina,
- 10) Alcuni fenomeni di umidità al piano terra per umidità di risalita dal terreno,
- 11) Necessità di procedere ai lavori di ripristino della situazione autorizzata per quanto concerne la tavernetta al piano terra non autorizzata, come relazionato al Quesito 8).

Le considerazioni sopra esposte e le ponderazioni di tutti i valori e delle caratteristiche sopra specificate hanno determinato un valore di 865 euro al metro quadrato, calcolato dalla media dei valori reperiti nella ricerca di mercato, al quale è stato applicato un coefficiente di decremento di 0.05 per spese presunte opere adeguamento, manutenzioni e ripristino dello stato di stato di fatto autorizzato come relazionato in perizia al Quesito 8)* ed in particolare:

- Lavori di ripristino della situazione autorizzata, manutenzioni e verifiche su impianti (caldaia per riscaldamento, elettrico, aria condizionata etc.) con lavori di piccola manutenzione,
- Calo stimato dei valori di mercato reali rispetto ai valori in banche dati in considerazione del trend del momento;

Per la determinazione del valore al metro quadrato è stato inoltre studiato l'andamento dei valori al metro quadrato delle unità immobiliari di simile tipologia nell'area di riferimento sia regionale che

provinciale, a partire dalla data di acquisto del bene che hanno subito una riduzione percentuale dei valori dello 0.15/ 0.20, come evidenziato nelle Tabelle riportate a seguire (Foto 23-24), a cui si aggiunge anche la maggior vetustà del fabbricato.



Foto 23: Andamento dei valori delle quotazioni residenziali negli anni (area Piemonte)



Foto 24: Andamento dei valori delle quotazioni residenziali negli anni (area Asti)

Al valore di stima calcolato per l'intero compendio sono poi state dedotte le spese per la sanatoria, dettagliate al Quesito 8) , ed i costi e gli oneri presunti da versarsi, così come definite con il Tecnico comunale e riportati nello schema finale dei valori di stima alla pagina successiva.

Si specifica che nella tabella finale a pagina 51) il valore dei subalterni 3-4 è stato determinato in maniera unitaria in quanto le due unità, che sono strutturalmente connesse, non sono commerciabili separatamente.

Pertanto non sarebbe stato corretto procedere ad una valutazione distinta anche in considerazione delle opere di ripristino che coinvolgono entrambi i subalterni.

Inoltre si rileva che la tavernetta nella determinazione della consistenza è stata considerata come un'autorimessa poiché questa è la destinazione finale che dovrà tomare ad avere come spiegato al Quesito 8).

Schema riassuntivo dei valori di stima per il compendio pignorato

VALORI LOTTO UNICO				
Tabella per la determinazione del valore di stima del compendio (NCEU Fg. 81 part.1712 sub 3-4 ed ente urbano)				
Destinazione	Superficie commerciale (mq)*	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)	
Unità abitativa (fg.81 part.1712 sub.4) + autorimessa(fg.81 part.1712 sub.3) + relativo ente urbano (fg.81 part.1712)	165	865	euro	142.725,00

* la superficie commerciale è stata calcolata a pagina 22 della perizia in risposta al Quesito 3)

Valore unità abitativa, autorimessa ed ente urbano	euro	142.725,00
A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,05) per spese presunte opere adeguamento, manutenzioni, ripristino dello stato di fatto autorizzato vedasi perizia Quesito 8)*	euro	7.136,25
TOTALE	euro	135.588,75

Totale spese presunte per SCIA in Sanatoria, catasto ed annesse		
Sanzione minima per SCIA in sanatoria	516,00	euro
Pratica professionista per SCIA in sanatoria (parcella presunta)	2.000,00	euro
Incremento di valore determinato dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio o dall'Ufficio Vigilanza	non determinabile ad oggi come indicato al Quesito 8)	(***)
Oneri per cambio d'uso da sgombero a camera al P1 (dest. residenziale - accessorio) non determinabili ad oggi ma presunti	non determinabile ad oggi come indicato al Quesito 8)	(***)
Costo di costruzione per cambio d'uso da sgombero a camera (residenziale - accessorio) non determinabili ad oggi ma presunti	non determinabile ad oggi come indicato al Quesito 8)	(***)
Variazione catastale Docfa di aggiornamento per n.2 subalterni (parcella professionista) ed elaborato planimetrico	800,00	euro
Diritti segreteria per Docfa di aggiornamento n.2 subalterni	100,00	euro
Tipo mappale per inserimento in sagoma del subalterno 3 Fg.81 part.1712, parcella e diritti catastali	1.200,00	euro
Agibilità diritti di segreteria S.C.A segnalazione certificata di agibilità	50,00	euro
Certificazione di conformità statica (parcella presunta professionista)	800,00	euro
Certificati di rispondenza impianti (escluse eventuali messe a norma) termico, elettrico, idrosanitario, gas (200 euro per impianto)	800,00	euro
Totale spese	6.266,00	euro
Arrotondato per incremento delle tre voci non determinabili ad oggi (***)	8.000,00	euro

*** escluse le voci indicate (***) non determinabili in dettaglio perché da calcolare in funzione del progetto per SCIA in sanatoria come spiegato al Quesito 8) della perizia di stima

Tabella riassuntiva Valore di stima del compendio (NCEU Fg.81 part.1712 sub 3-4 ed ente urbano)		
Valore compendio (Fg.81 part.1712 sub. 3-4 ed ente urbano)	euro	142.725,00
A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,05) per spese presunte opere adeguamento, manutenzioni, ripristino dello stato di fatto autorizzato vedasi perizia Quesito 8)*	euro	7.136,25
A dedurre spese presunte per SCIA in sanatoria (* ESCLUSE eventuali maggiorazioni per costo di costruzione ed oneri che dovranno essere determinati all'atto di presentazione della pratica presso gli Uffici Comunali, come indicato al Quesito 8) e che ad oggi non sono determinabili in dettaglio)	euro	8.000,00
TOTALE	euro	127.588,75

Valore compendio Lotto Unico (NCEU Fg. 81 part. 1712 sub. 3-4 ed ente urbano)	Valore complessivo (euro)	
	euro	127.588,75
TOTALE IMPORTO STIMA LOTTO UNICO	euro	128.000,00
LOTTO UNICO arrotondato	euro	128.000,00

Stante quanto precede, la scrivente stabilisce i più probabili valori di mercato del compendio pignorato e riferito all'attualità come segue:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO (arrotondato): euro 128.000

La sottoscritta ha quantificato in € 128.000 (diconsi cento ventottomila euro/00) il prezzo complessivo a base d'asta del lotto unico.

In merito alla letteratura cui si è fatto riferimento per la determinazione del valore degli immobili, si riporta nel seguito la bibliografia essenziale.

Si precisa tuttavia che sono stati consultati, oltre ai testi sotto riportati, anche altre pubblicazioni ed alcuni siti internet in materia di estimo e di valutazione immobiliare (*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I., Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore, il Borsino Immobiliare*), da cui sono state desunti dati utili e valori di mercato di riferimento.

Nella relazione estimativa sono stati riportati elaborati grafici e tabelle, da essi estrapolati, come indicato nelle didascalie.

BIBLIOGRAFIA ESSENZIALE

- Amicabile, S., *Corso di economia ed estimo*, Milano, Hoepli, 2002;
- Michieli, I., Danese M., *Estimo con principi di economia e contabilità*, Bologna, Calderini, 1989;
- Caruso di Spaccaforno, A., *Valutazione economica dei progetti nell'arte del costruire*, Torino, Utet, 1999;
- Collegio geometri ed Architetti Milano, *Prezzi tipologie edilizie 2010*, Milano, DEI, 2010;
- Famularo, N., *Teoria e pratica delle stime*, Torino, Utet, 1969;
- Grillenzoni, M., Grittani, G., *Estimo- Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi*, Bologna, Calderini, 1994.

RISPOSTA AL QUESITO 16)

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

Il regime fiscale dei beni pignorati comporta vendita soggetta al pagamento di imposta di registro.

Il trasferimento avviene da persone fisiche, pertanto non soggetta a I.V.A.

RISPOSTA AL QUESITO 17)

“Accerti il perito se l’edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all’art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall’art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f. e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all’art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28.05.07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009) allegato A n. 5.2”;

Per quanto concerne l’unità immobiliare identificata al NCEU Comune di Asti (AT) al **Fg.81 part. 1712 sub.4** in via Callisto Valpreda n.3, Asti (AT), trattasi di unità abitativa residenziale, come descritto in risposta al **Quesito 3**).

In seguito a ricerca eseguita presso l’archivio informatico del Sipee Regione Piemonte in data 11/09/2023 è emerso che non esiste Attestato di Prestazione Energetica per la suddetta unità immobiliare.

Si relaziona inoltre che ad oggi è riscaldato anche il sub.3 Fg.81 part. 1712 (C/6) in quanto al momento del sopralluogo risultava che l’autorimessa è stata trasformata in tavernetta riscaldata.

Pertanto il nuovo attestato di prestazione energetica, che ricomprende ad oggi i due subalterni perché entrambi riscaldati, è stato redatto dalla scrivente in data 16/09/2023 con n. 20231013740010 e viene riportato all’Allegato 9).

La validità dell'attestato emesso è al 31/12/2024 , cioè il 31 dicembre dell'anno successivo a quello del rilascio, intendendosi non soddisfatte le disposizioni legislative di cui all'art. 6, c. 5 del D.lgs. n. 192/2005 e all'art. 6, commi 1, 2 e 3 del D.M. 26/6/2009, Ministero dello Sviluppo Economico (manutenzione periodica della caldaia e controllo dei fumi).

Affinché l'APE abbia la validità massima di 10 anni va infatti verificata la regolarità dei documenti sugli impianti termici con libretto d'impianto aggiornato ed il rapporto di controllo fumi (allegato G o F) che dimostrano il rispetto della normativa vigente, casistica che in questo caso non ricorre.

Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

- a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (art. 3, c. 3, lett. d) del decreto legislativo);
 - b) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;
 - c) gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo);
 - d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo).
- L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo);
- e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, (art. 3, c. 3, lett. f) del decreto legislativo);
 - f) i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;
 - g) i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:
 - agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;
 - agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli IMPIANTI TECNOLOGICI;
 - l) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del decreto legislativo (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno").

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto ed in fede del vero sotto il vincolo del già prestato giuramento.



Asti, 16/09/2023



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

arch. Alessandra BODDA



ALLEGATI:

Si precisa che la digitalizzazione e la stampa degli elaborati cartacei ritirati presso gli uffici di competenza allegati alla presente, potrebbe comportare variazioni dimensionali.

