



TRIBUNALE DI ASTI



CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare RGEI n° 47/2023



Creditore procedente: *****(*****) - Avv. *****



Contro



Debitore: *****



Giudice esecutore: **Dott.ssa Paola Amisano**



RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Asti, 20/05/2024

Il C.T.U.



Geom. Marco Tommei



Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Asti Dott.ssa Paola Amisano,
il sottoscritto Geometra Marco Tommei con studio ad Asti, Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Asti al n° 1467, prestava giuramento nell'udienza del 27 Giugno 2023 innanzi al G.E. Dott. Pasquale Perfetti che affidandogli l'incarico in qualità di C.T.U. per la causa in epigrafe, ha provveduto a svolgerlo sperando i necessari accertamenti e sopralluoghi seguendo i quesiti da lei sottoposti le cui risultanze sono di seguito riportate.

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

Il C.T.U. in data 19/08/2023, ha comunicato, mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, alla debitrice la data e l'ora di effettuazione del sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione per effettuare i rilievi in data 11 Settembre 2023. **(ALLEGATO N° 1)**

L'indirizzo della sede del debitore reperito agli atti in ***** – ***** risultava corretto, la raccomandata non veniva però ritirata e tornava al mittente in data 29/09/2023 senza che il debitore si mettesse in contatto con il CTU per concordare nuova data di sopralluogo. Il sottoscritto CTU riusciva a mettersi in contatto con l'esecutata tramite mezzo telefonico e poteva concordare nuova data di sopralluogo previsto il 14 Settembre 2023. Il sopralluogo non poteva avvenire in tale data a causa dei continui rinvii da parte della stessa, di cui ben 5 appuntamenti spostati solamente il giorno precedente, in ultimo lo scrivente poteva espletare i rilievi del caso solamente in data 02/10/2023.

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

Lo scrivente CTU, prima di effettuare ogni altra attività, ha esaminato la documentazione in atti ai sensi dell'art. 567 - 2° comma c.p.c. ritenendola completa senza necessità di segnalazioni da indicare al Giudice e al creditore procedente.

• Documentazione depositata presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti:

- ✓ Ispezione ipotecaria n. T1 350576 del 22/03/2023;
- ✓ PROCURA del 21 Novembre 2022 da parte di *****la quale nomina come sua procuratrice la ***** (già CF *****) che delega l'Avv. *****;
- ✓ RELAZIONE CERTIFICAZIONE NOTARILE ex art. 567 cpc 2° comma, come sostituito dalla legge n. 302/98, dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo del 27 Marzo 2023 certificazione sino alla data del 21 Marzo 2023;
- ✓ **NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO** (Verbale pignoramento immobili del 11/03/2023 rep. 580) **registro generale n. 2550 registro particolare n. 2093 presentazione n. 2 del 21 Marzo 2023** contro ***** proprietà per la quota di 1/1 immobili siti in immobili siti in *****e identificati al NCEU Fg. 5 mappale 989 sub. 1 e al NCT Fg. 5 mappale 997; (Si fa notare la presenza di un ulteriore trascrizione di pignoramento sugli stessi immobili trascritto il 09/10/2007 da parte di una ditta individuale);
- ✓ ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 9 Febbraio 2023 notificato in data 11 Marzo 2023 da parte di *****contro ***** riferito agli immobili distinti al NCEU Fg. 5 mappale 898 sub. 1 e al NCT Fg. 5 mappale 997. Valore della controversia: Euro 56.235,85;
- ✓ ESTRATTO DI MAPPA prot. n. T281175 del 27 Marzo 2023;
- ✓ ISTANZA DI VENDITA IMMOBILIARE del 23 Marzo 2023 da parte di *****contro ***** riferito agli immobili siti in *****e identificati al NCEU Fg. 5 mappale 989 sub. 1 e al NCT Fg. 5 mappale 997;
- ✓ ATTO DI MUTUO rogito Notaio Giorgio Gili rep. 22031 racc. 6368 del 09 Giugno 2005;

Si fa, esplicito riferimento, alla **"CERTIFICAZIONE NOTARILE"** sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dalla dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo del 27 Marzo 2023 in data 27 Marzo 2023 depositate agli atti della procedura, dalle quali è possibile riscontrare la descrizione degli immobili oggetto di pignoramento, la cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza e le formalità pregiudizievoli sino alla data del 21/03/2023.

Lo scrivente sulla base dei documenti in atti e di ulteriori accertamenti ipo-catastali successivi alla data suddetta ha potuto rilevare quanto segue:

• Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

1. **A carico di *****:**

- ✓ L'ispezione ipotecaria del 09/01/2024 ha prodotto le sole trascrizioni ed iscrizioni già sopra elencate.

2. **A carico degli immobili censiti al NCEU Fg. 5 mappale 989 sub. 1 e al NCT Fg. 5 mappale 997:**

- ✓ L'ispezione ipotecaria del 09/01/2024 ha prodotto le sole trascrizioni ed iscrizioni già sopra elencate.

Non si è a conoscenza di eventuali ACCETTAZIONI TACITE DI EREDITA', in ogni caso si rimanda al Delegato alla vendita ogni opportuno approfondimento prima del trasferimento della proprietà.

• **Documentazione ipo-catastale acquisita dal CTU:**

- Ispezioni ipotecarie presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Asti, Servizio di Pubblicità Immobiliare del 01 Gennaio 2024 n. T363149-T365326 a nome *****; **(ALLEGATO N° 2.1)**
- Planimetria Catastale in banca dati attuale richiesta in data 18/08/2023 - n. T37724 Fg. 5 Mapp. 989 sub. 1; **(ALLEGATO N° 2.2)**
- Visure storiche del 18/08/2023 n. T42259 - T42497 degli immobili censiti al CT Fg. 5 Mapp. 69 e NCEU Fg. 5 Mapp. 69 sub. 1; **(ALLEGATO N° 2.3)**
- Elaborato planimetrico prot. 97435 del 31/12/2015 Fg. 5 mappale 988; **(ALLEGATO N° 2.4)**
- Visure e titoli di immobili simili compravenduti nella zona limitrofa all'immobile da stimare sul quale sono avvenuti degli atti dal 2019 al 2024;
- **Acquisizione atto di acquisto ultraventennale Notaio Bologna Giuseppina del 07/05/1980** numero 6759 di repertorio e 4508 di raccolta, registrato a Asti il 15/05/1980 n. 3099 e trascritto presso la conservatoria di Asti in data 15/05/1980 ai numeri 3623/2829; **(ALLEGATO N° 2.5)**
- **Acquisizione atto di acquisto ultraventennale Notaio Notaio Ratti Luciano del 28/04/2000** numero 32960 di repertorio e 16323 di raccolta, registrato ad Asti il 12/05/2000 al n. 1562 e trascritto ad Asti il 12/05/2000 ai nn. 4117/2935; **(ALLEGATO N° 2.6)**
- **Acquisizione atto di acquisto Notaio GILI GIORGIO del 09/06/2005** numero 22030 di repertorio e 6367 di raccolta, registrato presso l'ufficio Registro di Asti in data 14/06/2005 ai numeri 2410 e trascritto presso la conservatoria Asti il 14/06/2005 registro generale n. 6068 registro particolare n. 3768; **(ALLEGATO N° 2.7)**
- **Visura per soggetto storica.** **(ALLEGATO N° 2.08)**
- **Visura per soggetto attuale e planimetrie a seguito di variazione catastale.** **(ALLEGATO N° 2.09)**

• **PROVENIENZE - Verifica serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.:**

Nei casi di trasferimento di immobili – per atto tra vivi come la compravendita o per effetto di successione ereditaria – possono sorgere difficoltà a causa della mancanza della “continuità delle trascrizioni”, disciplinata all’art. 2650 del codice civile.

In base a tale norma ogni atto di trasferimento di diritti su immobili viene trascritto a carico di chi trasferisce e a favore di chi acquista; pertanto, per essere valida, ogni trascrizione contro un soggetto deve essere preceduta da una trascrizione a suo favore avente per oggetto lo stesso diritto.

Ciò significa che per vendere la proprietà di un bene si deve poter dimostrare che l’acquisto di quella proprietà è avvenuto con un atto regolarmente trascritto a suo favore.

La sentenza di *Cassazione civile sez. III 26 maggio 2014 n. 11638* cita che in materia di

espropriazione immobiliare, qualora sia sottoposto a pignoramento un diritto reale su un bene immobile di provenienza ereditaria e l'accettazione dell'eredità non sia stata trascritta a cura dell'erede-debitore esecutato, il creditore procedente, se il chiamato all'eredità ha compiuto uno degli atti che comportano accettazione tacita dell'eredità, può richiedere, a sua cura e spese, la trascrizione sulla base di quell'atto, qualora esso risulti da atto pubblico o da scrittura privata autenticata od accertata giudizialmente, anche dopo la trascrizione del pignoramento, ripristinando così la continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, comma 2, c.c., purché prima dell'autorizzazione alla vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.. Se, invece, il chiamato all'eredità ha compiuto uno degli atti che comportano accettazione tacita dell'eredità ma questo non sia trascrivibile, perché non risulta da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata autenticata, ovvero se si assume che l'acquisto della qualità di erede sia seguito ex legge ai fatti di cui agli artt. 485 e 527 c.c., non risultando questo acquisto dai pubblici registri, la vendita coattiva del bene pignorato ai danni del chiamato presuppone che la qualità di erede del debitore esecutato sia accertata con sentenza.

Si fa, esplicito riferimento, alla **"CERTIFICAZIONE NOTARILE"** sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dalla dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo del 27 Marzo 2023 in data 27 Marzo 2023 depositate agli atti della procedura, **dalle quali è possibile riscontrare la descrizione degli immobili oggetto di pignoramento, la cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza e le formalità pregiudizievoli sino alla data del 21/03/2023.**

La verifica della serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c nel caso dell'immobili oggetto di esecuzione forzata siti in *****e censiti attualmente al **NCT Fig. 5 mappale 997 e al NCEU Fig. 5 mappale 989 sub. 1** per la quota di proprietà di 1/1, lo scrivente CTU ha accertato che l'attuale proprietà deriva da:

Atto notarile di compravendita Notaio GILI GIORGIO del 09/06/2005 numero 22030 di repertorio e 6367 di raccolta, registrato presso l'ufficio Registro di Asti in data 14/06/2005 ai numeri 2410 e trascritto presso la conservatoria Asti il 14/06/2005 registro generale n. 6068 registro particolare n. 3768 **da potere di *****e *****per metà ciascuno** che ha portato alla seguente intestazione immobiliare: ***(ALLEGATO N° 2.7)***

✓ ******* nata a *****il *****codice fiscale: *****Diritto di: Proprietà 1/1**

Si evidenzia che dalla lettura dell'atto suddetto alla pagina 2 è citata: "la servitù attiva di passaggio pedonale e carraio sulla carreggiata esistente sui mappali 988 e 769 dello stesso foglio 5 per accedere e recedere alla e dalla ***** , e con possesso immediato".

Si evidenzia in ultimo che dalla lettura dello stesso alla pagina 3 è citata dichiarazione del venditore il quale: "garantisce che per la costruzione del fabbricato oggetto del presente atto è stata rilasciata dal Comune di *****Concessione edilizia n. 25/89 in data 03/01/1990, e che il fabbricato medesimo è stato dichiarato abitabile con autorizzazione del 03/01/1990".

A *****e *****sono pervenuti con **Atto di Compravendita del Notaio Ratti Luciano del 28/04/2000** numero 32960 di repertorio e 16323 di raccolta, registrato ad Asti il 12/05/2000 al

n. 1562 e trascritto ad Asti il 12/05/2000 ai nn. 4117/2935, da potere di *****. (ALLEGATO N° 2.6)

Si evidenziano identiche dichiarazioni reperite nell'atto del 2005.

L'atto ultraventennale con quale se ne certifica la continuità storica per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risulta quindi essere quello in ultimo sopra descritto del 2000, tenendo in considerazione la problematica evidenziata in giallo.

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

Lo scrivente C.T.U. ha avuto accesso agli immobili pignorati in data 02 Ottobre 2023 alla presenza della debitrice, le operazioni peritali si sono concluse nel medesimo giorno con redazione di verbale controfirmato dalle parti. (ALLEGATO N° 3)

Oggetto del pignoramento è un **compendio immobiliare con destinazione residenziale e annessi terreni agricoli distinti in:**

LOTTO UNICO

Immobile sito in Via Valmonaca n. 13/C - Rocca d'Arazzo (AT)

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E TERRENO ANNESSO

• **Identificazione immobile residenziale:**

I dati catastali (STORICI) sono relativi alla VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/07/2007 Pratica n. AT0147540 in atti dal 16/07/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 6757.1/2007), nello specifico di: (ALLEGATO N° 2.8)

Catasto Fabbricati Comune di Rocca d'Arazzo

Foglio 5 Particella 989 (ex 69) sub. 1 (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 275 mq)
Indirizzo: Via Valmonaca n. 13/C **Piano T** Dati di classamento: Rendita: Euro 136,34 **Categoria A/4 (Abitazione di tipo economico)**, Classe 2, Consistenza 4 vani Dati di superficie: Totale: 61 mq

I dati catastali (ATTUALI) sono relativi alla VARIAZIONE del 17/05/2024 Pratica n. AT0023787 in atti dal 20/05/2024 RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA (n.23787.1/2024), nello specifico di: (ALLEGATO N° 2.9)

Catasto Fabbricati Comune di Rocca d'Arazzo

Foglio 5 Particella 989 (ex 69) sub. 3 (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 275 mq)
Indirizzo: Via Valmonaca n. 13/C **Piano T** Dati di classamento: Rendita: Euro 153,39 **Categoria A/4 (Abitazione di tipo economico)**, Classe 2, Consistenza 4,5 vani Dati di superficie: Totale: 78 mq

annesso lotto di stretta pertinenza dell'abitazione:

Catasto Terreni Comune di Rocca d'Arazzo

Foglio 5 Particella 997 Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 2,35; agrario Euro 1,81
Superficie: 350 mq Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 2

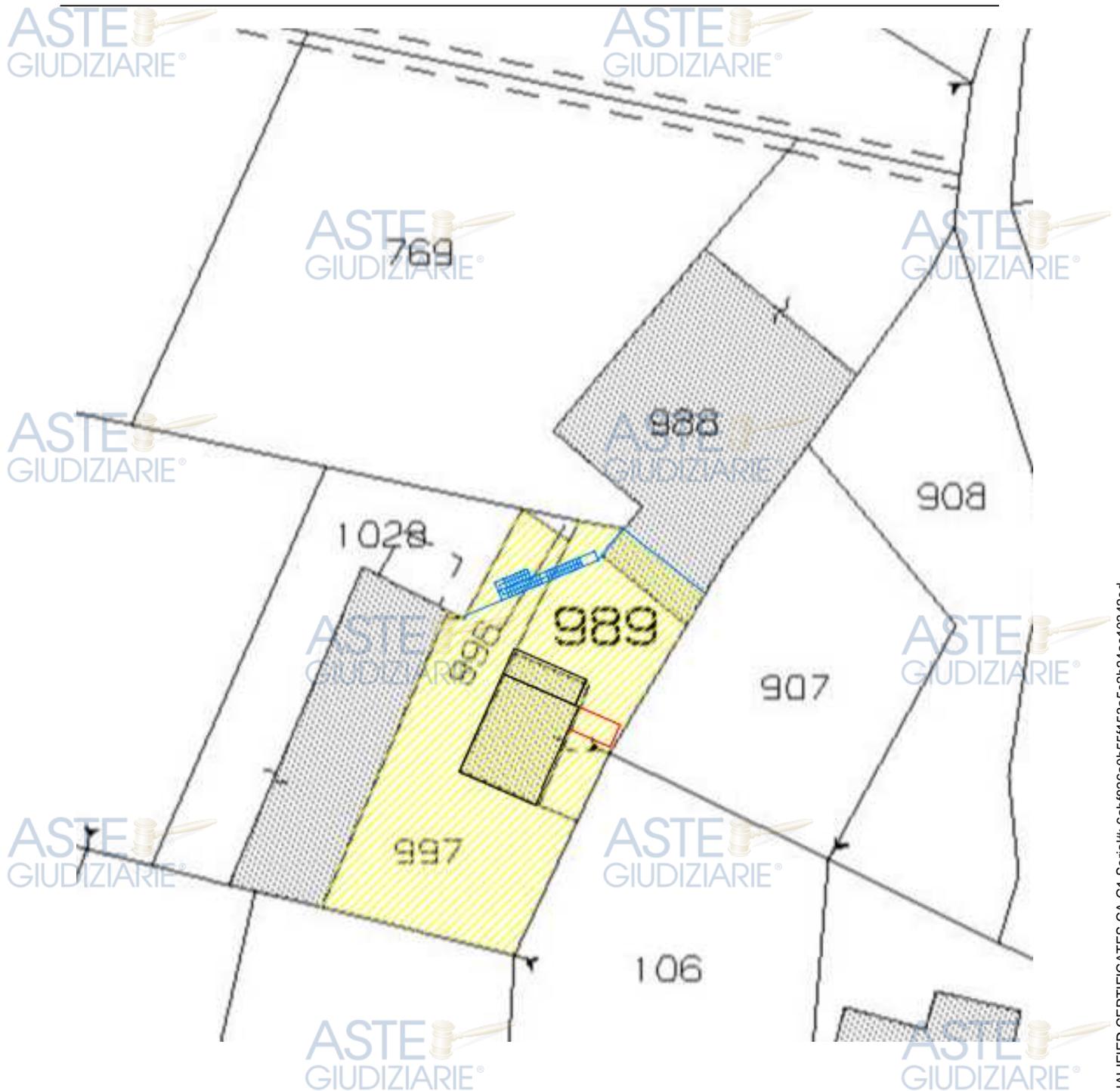
Intestatarî catastali attuali:

**** nata a **** il **** codice fiscale: **** **Diritto di: Proprietà 1/1**

Derivanti da (ATTO PUBBLICO) **Notaio GILI GIORGIO del 09/06/2005** numero 22030 di repertorio e 6367 di raccolta, registrato presso l'ufficio Registro di Asti in data 14/06/2005 ai numeri 2410 e trascritto presso la conservatoria Asti il 14/06/2005 registro generale n. 6068 registro particolare n. 3768. **(ALLEGATO N° 2.7)**

Di seguito si riporta l'estratto di mappa con evidenziati in giallo i mappali sopra indicati.





- **Caratteristiche esterne ed interne:**

Il fabbricato risulta essere un immobile indipendente posto in posizione in parte panoramica in contesto agricolo con immobili abitativi e accessori come magazzini. Esso si sviluppa su di un piano terreno ed uno sottotetto. L'accesso è dapprima tramite strada comunale denominata Via Valcamonica che diventa vicinale e sterrata negli ultimi 50 mt ben percorribile di altra proprietà dalla quale si arriva ad un piazzale incolto. La casa si trova in posizione più elevata rispetto al piazzale ed è raggiungibile esclusivamente senza mezzi tramite scala in ferro grigliata adiacente il muro di contenimento in calcestruzzo armato, attraverso la quale si arriva al terreno di proprietà dell'esecutata. All'unità abitativa vera e propria si accede da portoncino,

essa si compone di sala, cucina, due camere da letto (urbanisticamente da considerarsi ripostigli come descritto in risposta al punto 8) e bagno con doccia e finiture tipiche degli anni '90. Dalla cucina si ha accesso allo stesso terreno adibito a prato di stretta pertinenza della casa. Esternamente è presente un locale tecnico seminterrato ed un locale sottotetto non abitabile accessibile da terrazzamento più levato rispetto al piano della casa mediante scalinata e porta in ferro. Le finiture interne ed esterne sono tipiche degli anni '80-'90 con infissi in legno e/o alluminio a vetro singolo, riscaldamento con termosifoni al momento non più allacciati alla caldaia che risulta rimossa, luce e acqua appaiono presenti. Per l'acqua calda sanitaria è utilizzato un boiler elettrico installato nel locale tecnico, i locali sono "riscaldati" da una stufa a pellet di legno di potenza termica pari a 8,50 kw priva di libretto. L'allaccio al gas cucina dà indicazioni dell'esecutata risulta essere a GPL di cui non si è potuto prendere visione.

La struttura portante dell'immobile è in calcestruzzo armato con tamponamento in muratura verosimilmente cassa vuota con partizioni orizzontali in parte di latero-cemento e in parte in legno, pavimenti in ceramica.

L'immobile si presenta in mediocri condizioni, con l'intonaco che, in diversi punti, mostra cedimenti dovuti ad umidità, la copertura (da vista esterna) a due falde realizzata in latero-cemento con manto di copertura in tegole cementizie, privo di isolamento appare in buone condizioni. Per ciò che riguarda la porzione adiacente destinata a locale tecnico risulta allo stato grezzo con altezza interna piana inferiore a cm 220. L'immobile risulta sprovvisto di box e/o posta auto coperto. Non solo presenti gelosie o ombreggiamenti ai serramenti esterni.

Si precisa che all'immobile si può accedere tramite strada privata costituente aree di altra proprietà sul quale l'immobile oggetto di pignoramento vanta la servitù attiva di passaggio pedonale e carraio sui mappali 988 e 769 dello stesso foglio 5 per accedere e recedere alla e dalla ***.** (ALLEGATO N° 2.7)

L'immobile nel complesso si presenta in mediocri condizioni manutentive, tutte le caratteristiche dell'immobile sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta con **L'ALLEGATO N° 4** e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con **L'ALLEGATO N° 8**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- **Superfici interne calpestabili** come da rilievi del Ottobre 2023 sono pari a:

Piano terra → Totale mq 66,85

- ✓ Soggiorno = 17 mq
- ✓ Ripostiglio = 0,80 mq
- ✓ Camera (**urbanisticamente ripostiglio**) = 8,70 mq
- ✓ Camera (**urbanisticamente ripostiglio**) = 8,15 mq
- ✓ Dis. = 1,40 mq
- ✓ Bagno = 4,65 mq
- ✓ Cucinino = 5,60 mq
- ✓ Locale tecnico = 5,65 mq
- ✓ Portico = 14,90 mq

Piano Primo sottotetto → Totale mq 50,00

Piano Primo lastrico solare → Totale mq 50,00

Area esterna verde/cortilizia di proprietà, scala esterna = 490 mq

- **Confini alle coerenze dell'immobile residenziale e giardino:**

La proprietà partendo da Nord in senso orario è confinante con terreni Mapp. 996-769, Fabbricato Mapp. 988, terreni Mapp. 907-106-105 e in ultimo con fabbricato Mapp. 1020 e area cortilizia.

- **Pertinenze:**

L'unità immobiliare non ha a disposizione pertinenze.

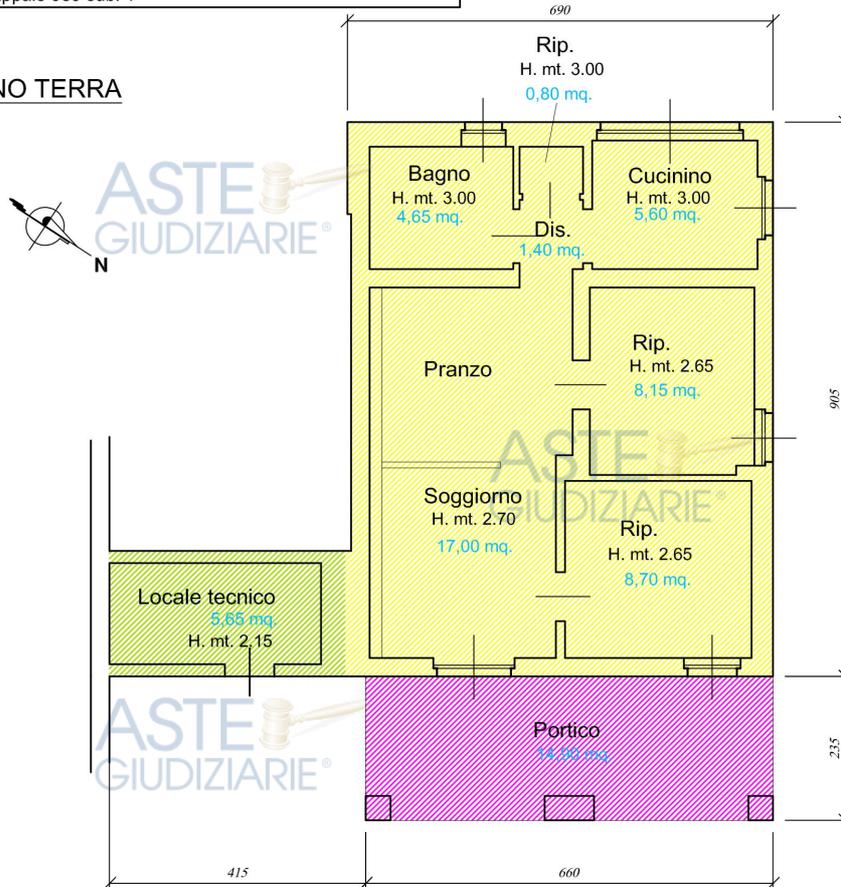
- **Quote di proprietà millesimali su parti comuni condominiali:**

L'immobile non è costituito in Condominio e non sono presenti quote millesimali.

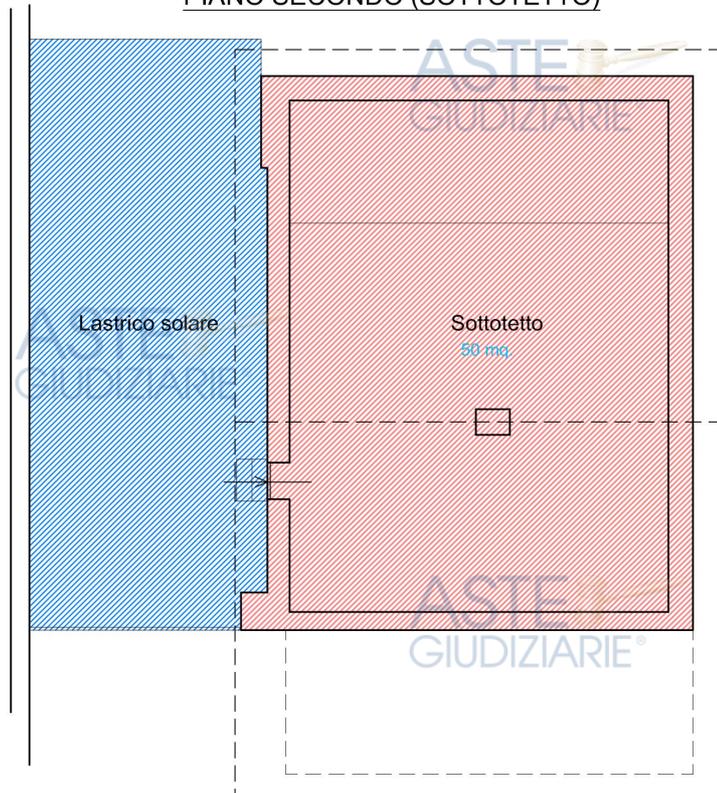
PLANIMETRIE DI RILIEVO

Situazione al 02/10/2023 - U.i.u. Comune di Rocca d'Arazzo (AT)
Fg. 5 mappale 989 sub. 1

PIANO TERRA



PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)



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

Il C.T.U. ha provveduto a richiedere al Comune di *****ove risiede agli atti, Settore Servizi Demografici e URP, Ufficio Anagrafe, il certificato di stato civile ed estratto di matrimonio della debitrice Sig.ra *****. **(ALLEGATO N° 5)**

Allo scrivente C.T.U. in data 29/08/2023 dal Comune di *****è pervenuto documento dal quale poteva accertare che:

*“***** Nata a *****il *****Atto Originale n. 898 P. 1 S. A A. 1982 del Comune di *****abitante in ***** n. 13 Sub. C Proveniente da *****il 10/09/2015 prat. 29 E' RESIDENTE IN QUESTO COMUNE.*

ROCCA D'ARAZZO, 29/08/2023”

Allo scrivente C.T.U. in data 23/01/2024 dal Comune di Asti è pervenuto documento dal quale poteva accertare che lo stato di famiglia della debitrice è formato da n° 4 persone di cui n° 3 figli oltre ad essa stessa, tutti ivi residenti.

Allo scrivente C.T.U. in data 25/01/2024 dal Comune di Asti è pervenuto documento dal quale poteva accertare che la debitrice ha contratto matrimonio nell'anno 2009 con regime di separazione dei beni e che con provvedimento del Tribunale di Asti in data 24/04/2015 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Dal raffronto tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento NON si rilevano mancanze. I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'esatta ed univoca identificazione degli immobili oggetto di stima. (vedere atto di pignoramento presente agli atti della procedura).

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.

LOTTO UNICO

Immobile sito in Via Valmonaca n. 13/C – Rocca d’Arazzo (AT)

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E TERRENO ANNESSO

Catasto Fabbricati Comune di Rocca d'Arazzo

Durante il sopralluogo e i rilevamenti del caso confrontando la planimetria dell'immobile reperita in catasto richiesta in data 18/08/2023 - n. T37724 presentata il 07/10/1985 con quella di rilievo, lo scrivente C.T.U. ha verificato che l'immobile identificato al **Foglio 5 Particella 989 sub. 1 - Categoria A/4 (Abitazione di tipo popolare)** risulta parzialmente difforme.

Nello specifico del diverso dimensionamento dei locali identificati come camera, diverse altezze libere interne e dimensione della finestratura verso sud. Realizzazione di locale sottotetto accessibile da porta e scaletta esterna, oltre a mancanza di pilastratura centrale del portico e mancata identificazione del lotto di pertinenza, che incidono sulla consistenza immobiliare.

Si fa notare che il CF il Mapp. 989 è suddiviso in due subalterni di cui il sub. 1 (Vedasi E.P. prot. AT0097435 del 31-12-2015 in mappa identificata come Mapp. 988) oggetto della presente perizia di proprietà dell'esecutata, e da un sub. 2 riguardante magazzino di altra proprietà non pignorata posto in posizione seminterrata. Parte della porzione superiore del sub. 2 risulta essere di fatto inglobata al cortile di proprietà dell'esecutata delimitato da una recinzione.

Si precisa inoltre che è stato realizzato un ampliamento ad est della zona adibita costituito da locale tecnico che non è stato possibile aggiornare in planimetria per i motivi meglio specificati nella successiva descrizione del Catasto Terreni.

Pertanto, come perito CTU si è proceduto con una variazione catastale **RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA** approvata il 17/05/2024 Pratica n. AT0023787 in atti dal 20/05/2024 (n.23787.1/2024) che ha portato al seguente classamento: **(ALLEGATO N° 9)**

Foglio 5 Particella 989 (ex 69) sub. 3 (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 275 mq)

Indirizzo: Via Valmonaca n. 13/C **Piano T** Dati di classamento: Rendita: Euro 153,39 **Categoria A/4 (Abitazione di tipo economico)**, Classe 2, Consistenza 4,5 vani Dati di superficie: Totale: 78 mq

Catasto Terreni Comune di Rocca d'Arazzo

Foglio 5 Particella 989. ENTE URBANO di 275 mq.

Risulta non corrispondente alla rappresentazione della mappa censuaria per la sola porzione di locale tecnico seminterrato. Esso non si è potuto ad oggi inserire preventivamente in mappa in quanto dalla richiesta di estratto wegis presso l'ufficio Agenzia delle Entrate risultava quanto segue: **"Estratti di mappa non prodotti per notevole disallineamento di superficie sulla particelle 989" come da documento di seguito allegato.**

Significa che per le particelle richieste esiste uno sbilancio di superficie elevato tra quella in atti (in banca dati catastale) e quella grafica. Si dovrebbe procedere nel individuare ed accertare tutta l'intera storia sia grafica che di superficie e individuare con certezza dove è stato commesso l'errore. Tale procedura risulta lunga, complessa e costosa senza certezza di riuscita, per tali motivi e per non gravare ulteriormente sulla procedura il sottoscritto CTU demanda lo svolgimento di dette funzioni all'aggiudicatario con costo stimato al punto 15 che sarà detratto dal valore dell'immobile.

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / [Pregeco](#) / [Estratti Mappa](#) / [Elenco Estratti di Mappa](#)
 Convenzione: **CONS. NAZ. GEOM.- PRES. DOC. (PRESENTAZIONE DOCUMENTI CATASTALI)**
 Codice di Richiesta: 1



Elenco Documenti Estratti di Mappa

Data Invio: da 10/05/2024 a 10/05/2024

Pagina 1 di 1

Data e Ora Richiesta	Dettaglio Richiesta	Costo Operazione	Protocollo	Stato	Salva Estratto	Salva Estratto Firmato	Allegato	Informazioni Ufficio
10/05/2024 17:54:07		0,00	2024AT0022935	Richiesta chiusa con errore	-----	-----	-----	Estratti di mappa non prodotti:[1][Notevole disallineamento di superficie sulla particella 989: verificare]

Pagina 1 di 1

Annesso lotto di stretta pertinenza dell'abitazione:

Foglio 5 Particella 997 Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 2,35; agrario Euro 1,81
 Superficie: 350 mq Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 2.

In loco prato.

Nello specifico di quanto sopra descritto non si è potuto fondere la particella 989 alla particella 997 rendendola un'unica particella ENTE URBANO.

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

La cartografia del vigente P.R.G. e le norme tecniche di attuazione sono state reperite mezzo sito internet del comune di Rocca d'Arazzo. **(ALLEGATO N° 6.1)**

La cartografia del **vigente P.R.G. del Comune di Rocca d'Arazzo**, approvato con Delibera Giunta Regionale n° 26-162 del 30/05/2005 e successive varianti approvate con DCC n. 38 del 19/12/2007, e con DCC n. 19 del 10/11/2010, **colloca gli immobili in:**

"Area Agricola (Art.32 N.T.A.)

Classi Idrogeologiche -> Classi di edificabilità-Classe IIa - Aree collinari

Vincoli e Fasce di Rispetto -> Aree di rispetto e Vincolo-Perimetro Vincolo Idrogeologico

Il presente viene rilasciato in carta resa legale.

Rocca d'Arazzo lì, 25/08/2023"

Vedasi **C.D.U.** richiesto in data 21/08/2023 e rilasciato dall'Unione di Comuni COMUNITA' COLLINARE VAL TIGLIONE E DINTORNI in data 25/08/2023 Prot. N. 0004648/2023. **(ALLEGATO N° 6.2)**

8) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al

combinato disposto dagli artt. 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47.

Per quanto riguarda le verifiche dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative depositate presso il Comune di Rocca d'Arazzo il sottoscritto C.T.U. ha constatato che gli immobili siti in Rocca d'Arazzo ricadono interamente in area agricola. L'immobile oggetto di valutazione risulta essere stato edificato originariamente con autorizzazione del 1977 e **terminato come da dichiarazione dell'allora proprietario nel 1983** con destinazione d'uso autorizzata magazzino agricolo. Di fatto l'immobile non ha mai avuto tale destinazione ed è stato edificato con destinazione d'uso residenziale e successivamente sanato con il primo condono edilizio, dall'esame dei documenti originali depositati presso il l'Archivio storico del Comune di Rocca d'Arazzo eseguito in data 18 di Agosto 2023, sono state reperite le seguenti autorizzazioni inviatemi dall'ufficio tecnico solo in data 25 Ottobre dopo numerosi solleciti:

- **in capo al sig. *****:**
 - ✓ **Concessione edilizia n. 107 del 02/07/1977 pratica n. 107** per costruzione di un magazzino agricolo. Non è stata reperita alcuna dichiarazione di inizio e fine lavori. **(ALLEGATO N° 6.3)**
- **in capo al sig. *****:**
 - ✓ **Concessione edilizia in sanatoria n. 25 del 03/01/1990 pratica n. 1533 del 30/06/1987 (Condono edilizio Legge n. 47 del 25/02/1985)** per mutamento di destinazione d'uso da magazzino agricolo a residenziale e ampliamento dello stessa unità immobiliare posta a sud della casa più grande già esistente. La conclusione dei lavori è stata dichiarata al 1983. Le oblazioni risultano saldate e ai sensi dell'art. 35 comma 14 della suddetta legge è stato contestualmente rilasciato il **certificato di abitabilità/agibilità. (ALLEGATO N° 6.4)**
Nello stesso condono sono stati sanati anche i muri di recinzione, i muretti di separazione della casa dal cortile e muro di contenimento del terrapieno della casetta stessa, come da relazione allegata al condono e relativi conteggi di oblazione.
- **in capo alla Sig.ra *****:**
Nessuna pratica presente in archivio.

Lo scrivente C.T.U., avendo acquisito le opportune informazioni, acquisito i titoli abilitativi e visionati i relativi elaborati progettuali e documentazione in essi allegate, rilevato topograficamente e fotograficamente la reale situazione dei luoghi, ha accertato che gli immobili nella loro interezza risultano come segue:

DIFFORMITA' EDILIZIE:

Nello specifico **si riscontrano difformità edilizie rispetto alla situazione rilevata rappresentata nell'elaborato grafico (planimetria catastale) allegata alla Concessione edilizia in sanatoria n.**

25 del 03/01/1990, trascurando le eventuali imprecisioni grafiche e tenendo conto delle tolleranze costruttive, sinteticamente di seguito elencate:

Al piano terra:

- A. **Diversa distribuzione degli spazi interni** non costituenti elementi strutturali consistenti nella differente metratura e dimensionamento di tutti i locali interni. In parte sono rientranti nei limiti di tolleranza previsti dalla DGR n. 2-4519 del 14/01/2022 in riferimento ai locali soggiorno, bagno, cucinino e ripostiglio non variandone il vano catastale; in parte non vi rientrano in riferimento ai **locali indicati come camera che hanno dimensioni e altezze inferiori a quelle minime previste dalla normativa sanitaria che pregiudicano il rilascio dell'abitabilità.**

Nello specifico:

- Locale posto a destra dell'ingresso principale con dimensionamento dichiarato in mt. 3,00 x 3,00 = 9 mq e altezza libera interna non indicata. Da rilievi effettuati dallo scrivente CTU **il locale risulta essere di mt. 3,02 x 2,89 = 8,70 mq e altezza libera interna di mt. 2,65. (si precisa che l'altezza interna è misurata all'intradosso interno del solaio piano escludendo la travatura in legno ribassata che presenta un interasse superiore a mt. 1,00).**
 - Locale posto a destra dell'ingresso principale con dimensionamento dichiarato in mt. 2,60 x 3,06 = 6,76 mq e altezza libera interna non indicata. Da rilievi effettuati dallo scrivente CTU **il locale risulta essere di mt. 3,06 x 2,67 = 8,15 mq (detratto di pilastro interno) e altezza libera interna di mt. 2,65. (si precisa che l'altezza interna è misurata all'intradosso interno del solaio piano escludendo la travatura in legno ribassata che presenta un interasse superiore a mt. 1,00).**
- B. Mancanza di seconda porta di separazione tra il locale bagno ed i locali cucina e soggiorno in difformità da quanto previsto dai regolamenti di igiene.
- C. Diversa tipologia dei solai costituenti il soffitto dei locali abitativi in parte realizzati in latero cemento e in parte in legno, nonché ad altezza difforme da quanto dichiarato, in particolare il locale soggiorno dichiarato ad altezza di mt. 3,00 di fatto realizzato a mt. 2,70.
- D. Errata indicazione della pilastratura portante del portico, mancanza del pilastro centrale, inoltre l'intera superficie non è presente nella sanatoria del condono edilizio.
- E. Diversa tipologia costruttiva della copertura prevista in legno di fatto realizzata in latero cemento e sua difforme edificazione prevista con colmo centrale corrente sul lato lungo del fabbricato di fatto ruotata di 90° con colmo corrente sul lato corto. Essa non è citata nel condono.
- F. Realizzazione e posa di scala esterna in ferro di accesso dal piano carrabile posto ad un'altezza inferiore rispetto al piano di calpestio della casa. Essa non è citata nel condono.
- G. Ampliamento del fabbricato mediante edificazione di locale tecnico di modeste dimensioni e altezza libera interna di mt. 2,15 posto sul lato est dell'abitazione parzialmente interrato e con lato corto aderente al muro di contenimento in cls a

confine con terreno di altra proprietà. Copertura piana in latero cemento che si protrae su tutto il lato lungo della casa.

Al piano sottotetto:

H. Realizzazione di locale sottotetto accessibile da porta esterna non abitabile e con altezze medie inferiori a mt. 2,20 venutosi a creare con l'edificazione dei solai interni.

PROCEDURE DA ADOTTARE PER LE SANATORIE:

Premesso che:

- Esclusivamente dopo la redazione e la presentazione delle pratiche urbanistiche ed il relativo titolo a sanatoria (**attività tecnica non richiesta e non di competenza del sottoscritto C.T.U.**) si potrà avere certezza in ordine all'effettivo ottenimento dello stesso oltre che dei relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, spese tecniche ecc...
- Le procedure nonché le tipologie di pratiche da presentare e le normative potrebbero variare all'atto della presentazione delle pratiche nonché di conseguenza le relative sanzioni, oneri ecc...attualmente ipotizzate.

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

Difformità elencate al punto A):

- Dimensioni dei **locali soggiorno, bagno, cucinino e ripostiglio**. Si ritiene possano rientrare nei limiti previsti dalla DGR n. 2-4519 del 14/01/2022 di cui ai commi 2 e 3 lettera b) dell'art. 6 bis (art. 34-bis relativo alle "tolleranze costruttive" del DPR 380/2001). Essendo le irregolarità riguardanti tramezzature interne, non costituenti elementi strutturali, che determinano una loro diversa disposizione priva di rilevanza nella determinazione dei vani catastali o del dimensionamento minimo dei locali secondo la disciplina vigente non vengono considerate abusi edilizi.
- Dimensioni e altezze dei **locali camera da letto**. **Si rileva che le dimensioni e le altezze dei locali destinati a camera da letto non rispettano la normativa sanitaria vigente già all'epoca dell'abuso. A tale riguardo, si propone la demolizione della tramezzatura di divisione tra i due locali, creando così un unico ambiente di dimensioni adeguate per una camera pari a 17,10 mq. Questa soluzione è propedeutica all'ottenimento della sanatoria edilizia, necessaria anche per le restanti difformità riscontrate che saranno a carico dell'aggiudicatario. Attualmente tali locali devono essere considerati con destinazione residenziale ma valutati come locali ripostiglio. Ai sensi dell'art. 35 comma 14 della L. 47/1985 era stato contestualmente rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità che non può considerarsi valido mancando il locale camera da letto e andrà richiesto nuovamente a seguito delle opere sopra indicate e della relativa pratica di sanatoria.**

Per quanto concerne l'altezza interna rilevata, pari a mt 2,65 risulta leggermente al di sotto del minimo richiesto dalla normativa (mt 2,70). Tuttavia, si evidenzia che tale differenza rientra nella tolleranza prevista dalla DGR n. 2-4519 del 14/01/2022 comma 1, con una percentuale del 1,85%, inferiore al limite del 2% stabilito dalle normative, come di seguito dimostrato.

Altezza minima abitabile prevista dalla normativa mt. 2,70.

Altezza rilevata in loco mt. 2,65.

Tolleranza = $(2,70 - 2,65) / 2,70 = 0,0185 \text{ mt} \rightarrow 1,85 \% < 2\% \text{ VERIFICATO}$

Su quanto sopra affermato il sottoscritto CTU evidenzia che si è fatto esplicito riferimento a quanto previsto dalla normativa Legge 47/1985 (condono edilizio) e D.M. 05/07/1975 ed a successive sentenze della giurisprudenza.

“Sull’argomento si è pronunciato il C. Stato 30/08/2021, n. 6091 che ha ricordato che, secondo quanto affermato dalla giurisprudenza, il rilascio del certificato di abitabilità di un fabbricato, conseguente al condono edilizio, ai sensi del citato art. 35, L. 47/1985, può legittimamente avvenire in deroga solo ad autonome e autosufficienti disposizioni regolamentari e non anche quando siano carenti condizioni di salubrità richieste invece da fonti normative di livello primario (eventualmente integrate, nel precetto, da norme di fonte secondaria), poiché la disciplina del condono edilizio, per il suo carattere eccezionale e derogatorio, non è suscettibile di interpretazioni estensive e, soprattutto, tali da incidere sul fondamentale principio della tutela della salute, con evidenti riflessi sul piano della legittimità costituzionale.

In caso di condono edilizio permangono dunque in capo ai Comuni tutti gli obblighi inerenti alla verifica delle condizioni igienico-sanitarie per l'abitabilità degli edifici, con l'unica possibile deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari.

Le norme, seppur previste dal D.M. 05/07/1975 (e quindi da norme di carattere regolamentare), nondimeno costituiscono diretta attuazione degli artt. 218 e 221, R.D. 27/07/1934, n. 1265 (Testo unico leggi sanitarie). In particolare si tratta in questo caso della violazione delle norme in materia di superficie minima (art. 3, D.M. 05/07/1975) e seppur tollerabili di altezze minime interne (art. 5, D.M. 05/07/1975).

In sostanza, il citato D.M. 05/07/1975, nel fissare le altezze minime e i requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione, integra una normativa di rango primario, in virtù del rinvio disposto dall'art. 218, R.D. 1265/1934, e risulta pertanto inderogabile al pari delle disposizioni in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni.”

Il sottoscritto CTU, in via precauzionale, ritiene di dover applicare il criterio più restrittivo considerando, nel caso specifico dell'immobile oggetto di stima, per analogia la violazione della superficie minima dei locali camera da letto, essendo anch'essa un requisito igienico-sanitario che possa ritenersi attinente alla tutela della salute, e come tale inderogabile.

Difformità elencate al punto B):

L'aggiudicatario dovrà prevedere la fornitura e posa di n° 2 porte interne di chiusura della

cucina e del disimpegno per evitare il collegamento diretto con il servizio igienico.

Nei Regolamenti di Igiene comunali viene sempre specificato che la zona bagno deve essere separata dalla zona giorno o dalla cucina e non possono mai aprirsi direttamente su di esse. Solitamente vige la regola delle due porte attraverso un disimpegno oppure da un antibagno.

Opere da realizzarsi a carico dell'aggiudicatario PREVENTIVE ALLA PRESENTAZIONE DELLA SANATORIA e fondamentali per il suo ottenimento (punti A e B):

L'aggiudicatario, come sopra specificato, dovrà provvedere alla rimozione della tramezza divisoria delle due attuali camere (ripostigli) e alla fornitura-posa di n° 2 porte.

Il costo di massima delle opere propedeutiche all'ottenimento della sanatoria viene di massima stimato in **2.000 €.**

Difficoltà elencate al punto D):

Portico di superficie lorda parti a mt. 15,51 sanabile mediante l'art. 32.8.D delle N.T.A. che prevede: *"Limitatamente agli edifici di recente costruzione "privi di valore storico e documentario" e privi di caratteristiche tipologiche tipiche della zona agricola è consentita la creazione di porticati aperti (vedi art.5) da realizzarsi in adiacenza al fabbricato principale a destinazione residenziale nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'area, delle prescrizioni costruttive (vedi art.10 delle presenti norme e TITOLO V del R.E.C) e aventi superficie, SUL, non superiore a 30 mq."*

Difficoltà elencate al punto G):

Locale tecnico di superficie utile parti a mt. 5,65 sanabile mediante l'art. 32.8.B delle N.T.A. che prevede: *"per gli edifici recenti a destinazione residenziale e per gli edifici a tipologia rurale privi di volumetria rurale da recuperare e gli edifici originariamente destinati a servizio pubblico, servizio ora disattivato, sono ammessi, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche di impianto, interventi di ristrutturazione di tipo A e B e di ampliamento una tantum non eccedenti il 20% della superficie utile esistente (25 mq sono consentiti anche se eccedono tale percentuale) necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale degli stessi edifici."*

Per tutte le modifiche realizzate **in diffinità dalla Concessione edilizia in sanatoria n. 25 del 03/01/1990**, (TUTTI i punti sopra elencati dalla lettera A alla H), secondo le N.T.A. nazionali e del Comune di *****si configurano come abuso edilizio per il quale è necessario richiedere sanatoria presentando all'Ufficio Edilizia ed Urbanistica pratica edilizia.

Si ritiene sia possibile ottenere sanatoria mediante presentazione di "PERMESSO DI COSTRUIRE P.D.C." a sanatoria ai sensi dell'art. 36, comma 1-2-3 del D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i., la cui sanzione viene calcolata di massima, salvo miglior quantificazione all'atto della redazione della pratica di sanatoria in:

Oneri di urbanizzazione 1° e 2° - Ampliamento portico e locale tecnico, sottotetto

- Portico: (50 mc x 5,94 €/mc) x 60% = **178,20 €**

- Locale tecnico: (20 mc x 5,94 €/mc) x 60% = **71,20 €**
 - Sottotetto: (55 mc x 5,94 €/mc) x 60% = **196,02 €**

Costo di costruzione di tutte le opere interne ed esterne difformi

- Computo metrico di tutte le opere stimato 25.000 € x 5% a corpo =
 **1.250,00 €**

L'assenza dell'autorizzazione per la presenza in zona del **vincolo idrogeologico L.R. 45/89 art. 13** relative a trasformazione o modificazione d'uso del suolo comportano l'applicazione della sanzione amministrativa da euro 75,00 a euro 620,00 per decara di terreno o frazione, con minimo di euro 250,00, secondo le disposizioni di cui all'articolo 24 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267. **Non potendo avere una valutazione da parte del Comune si assume cautelativamente l'importo massimo previsto dalla norma citata in.....620,00 €**

L'agibilità tecnica e igienico-sanitaria dell'immobile a seguito della costruzione e condono del 1983 **è stata rilasciata ma in difformità da quanto previsto dal art. 24 del D.P.R. 380/2001** e s. m. ed i., il quale prevede anche l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro **77 a euro 464**. Ad oggi tale mancanza non è comunque ostativa alla commerciabilità dell'immobile.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U. non ha verificato ad oggi la presenza o meno di **Denuncia strutturale per le opere realizzate e successiva redazione del Collaudo statico dell'intero fabbricato**, procedura il cui obbligo è rimasto circoscritto alle strutture in acciaio calcestruzzo armato fino al 1987 il quale veniva presentato presso la prefettura o presso il Genio Civile di competenza e successivamente esteso a tutte le opere strutturali, in quanto non richiesto dal quesito sottoposti. Ad oggi l'eventuale mancanza non è comunque ostativa alla commerciabilità dell'immobile. Allegato al Condono edilizio del 1990 è stato reperito il Certificato di Collaudo statico depositato presso il Genio Civile al n. 78/274 del 28/08/1980 denuncia strutturale del 19/05/1978, dalla documentazione non è chiaro se tale collaudo è stato eseguito esclusivamente per l'immobile principale abitazione sul Mapp. 988 o anche per la casa staccata oggetto della presente relazione.

Lo scrivente informa che per la presentazione delle pratiche l'aggiudicatario degli immobili dovrà incaricare tecnico di fiducia il cui costo può essere solo stimato sulla base delle esperienze lavorative che riguardano lo scrivente e che viene quantificato in circa € 5.000,00 per tutte le pratiche professionali compresi oneri di legge e accessori.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE:

Totale complessivo stimato per adeguamento alla normativa, sanzioni ipotizzate di massima, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali compresi oneri di legge salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione delle pratiche e della redazione di

un progetto esecutivo, vengono quantificati di massima ed arrotondati per eccesso in € 9.500 che saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.
(LOTTO UNICO)

Sarà comunque onere dell'aggiudicatario ed a propria responsabilità, effettuare le più opportune indagini (anche prima di aggiudicarsi il bene immobile) verificare eventuali maggiori costi e/o quant'altro non previsto nel presente documento o interpretato in forma diversa a cui dovrà far fonte. Si ribadisce inoltre che solo a seguito dell'ottenimento del titolo e del momento di presentazione delle pratiche sarà possibile avere certezze degli esatti importi economici sanzionatori.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del DM 22/01/2008 n.37 e D.lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenza a suo onere e spese.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrere ai presupposti avvalersi – a propria cura e spese – dell'art.40 Legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

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.

In considerazione dell'entità e della natura degli immobili pignorati lo scrivente C.T.U. ritiene di dover formare un unico lotto di vendita di cui:

LOTTO UNICO**Immobile sito in Via Valmonaca n. 13/C – Rocca d’Arazzo (AT)****FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E TERRENO ANNESSO****Catasto Fabbricati Comune di Rocca d’Arazzo****Foglio 5 Particella 989 (ex 69) sub. 3** (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 275 mq)Indirizzo: Via Valmonaca n. 13/C **Piano T** Dati di classamento: Rendita: Euro 153,39 **Categoria A/4 (Abitazione di tipo economico)**, Classe 2, Consistenza 4,5 vani Dati di superficie: Totale: 78 mq

annesso lotto di stretta pertinenza dell’abitazione:

Catasto Terreni Comune di Rocca d’Arazzo**Foglio 5 Particella 997** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 2,35; agrario Euro 1,81 Superficie: 350 mq Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 2

Intestatari catastali attuali:

****** nata a **** il **** codice fiscale: **** Diritto di: Proprietà 1/1**

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, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 c. p. c., dall’art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940 n. 1078.

Gli immobili sono **pignorati per intero in capo alla Sig.ra **** nata a **** il **** codice fiscale: ****** unica debitrice dell’intero compendio immobiliare, come da NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO (Verbale pignoramento immobili del 11/03/2023 rep. 580) registro generale n. 2550 registro particolare n. 2093 presentazione n. 2 del 21 Marzo 2023. (Si fa notare la presenza di un ulteriore trascrizione di pignoramento sugli stessi immobili trascritto il 09/10/2007 da parte di una ditta individuale).

I beni risultano già divisi in natura con mappali e subalterni destinati ad uso RESIDENZIALE con annesso terreno di pertinenza.

In esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato, lo scrivente ritiene si possa procedere alla vendita in un UNICO LOTTO.

11) Accerti se l’immobile è libero oppure 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito in Legge 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

- Da verifiche presso le autorità di **Pubblica sicurezza – Questura di Asti** in data 18/08/2023 mezzo pec ma ad oggi non è pervenuta risposta inerente le comunicazioni di cessione di fabbricato. **(ALLEGATO N° 7.1)**
- Situazione attuale titolo legittimante il possesso: Lo scrivente CTU ha accertato che l'attuale proprietà deriva da **Atto notarile di compravendita Notaio GILI GIORGIO** del 09/06/2005 numero 22030 di repertorio e 6367 di raccolta, registrato presso l'ufficio Registro di Asti in data 14/06/2005 ai numeri 2410 e trascritto presso la conservatoria Asti il 14/06/2005 registro generale n. 6068 registro particolare n. 3768, che ha portato alla seguente intestazione immobiliare: **(ALLEGATO N° 2.7)**
******* nata a *****il ***** codice fiscale: *****Diritto di: Proprietà 1/1**

L'atto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

- Situazione attuale occupazione immobile: Gli immobili risultavano al momento del sopraluogo **occupati dalla debitrice e da altre persone.** Da richiesta inviata mezzo PEC di cui al prot. 48318/2023 all'Agenzia delle Entrate – **Ufficio del Registro di Asti** alla data del 07/09/2023 **NON risultano contratti di locazione o altri contratti vincolanti per tutti gli immobili oggetto di stima.** **(ALLEGATO N° 7.2)**

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

Il caso di specie non ricorre in quanto l'immobile risulta occupato direttamente dalla debitrice e dai figli.

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.

- Esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità:

Da accertamenti svolti e dall'esame dei documenti non sussistono vincoli storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Con riferimento ad "azioni e ragioni, diritti ed obblighi, usi e servitù attive e passive come sino ad oggi praticate" si rimanda a quanto espressamente indicato negli atti di provenienza.

- Esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale:

Non presenti. L'immobile non è costituito in condominio.

- Esistenza di diritti demaniali o usi civici:

Da accertamenti svolti e dall'esame dei documenti non sussistono vincoli demaniali o usi civici.

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;

Non presenti. L'immobile non è costituito in condominio.

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

Il valore stimato degli immobili pignorati è determinato attraverso il dettagliato rapporto di valutazione e principi contemplati **nell'ALLEGATO N°11**, parte integrale di questa perizia. Tale valutazione include considerazioni sulla condizione, manutenzione, possesso, e sanatorie per la regolarizzazione urbanistica, con riduzioni e correzioni appropriate al prezzo stimato. **Ciò determina il valore di base d'asta per la vendita forzata, considerando anche la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzie e lo stato di occupazione.**

Si riporta di seguito la sintesi della stima:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE (sintesi dell'ALLEGATO 11)

Procedura adottata – Rapporto di valutazione con

metodo comparativo pluriparametrico**FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E ANNESSO TERRENO**

Per ciò che attiene al calcolo della superficie commerciale la si determina mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM), la superficie viene ricavata nello specifico degli immobili oggetto di stima dai rilievi svolti dallo scrivente con l'ausilio di distanziometro laser, rotella metrica e metro rigido risultano essere i seguenti:

Piano Terra:

- n° 1 Abitazione: Superficie individuata in 62,20 mq x 1.00 = **62,20 mq;**
- n° 1 Porticati, patii esterni coperti di accesso all'unità principale, 35%:
Superficie individuata in 15,50 mq x 0.35 = **5,43 mq;**
- n° 1 Locali accessori, cantine sgomberi con caratteristiche non civili non direttamente comunicanti con i vani principali, 25%;
Superficie individuata in 7,80 mq x 0.25 = **1,95 mq;**
- Giardini/parchi di case indipendenti 10%;
con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile:
Superficie totale individuata in 435 mq **19,00 mq;**
- Area esterna di circolazione porzione di proprietà:
Superficie individuata in 45,00 mq x 0,05 = **2,25 mq;**
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale
(quali scale esterne scoperte), 15%;
Superficie individuata in 10,00 mq x 0.15 = **1,50 mq;**

Piano Primo (sottotetto):

- Lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, non accessibile dall'interno dell'alloggio, 5%.:
Superficie individuata in 37,00 mq x 0,05 = **1,85 mq;**
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
Superficie individuata in 62,85 x 0,20 = **12,57 mq;**

La Superficie commerciale complessiva dell'immobile risulta essere di 106,75 mq, arrotondati al metro quadrato per eccesso in **107,00 mq.** (ALLEGATO N° 8)

- Determinazione del Valore di Mercato stimato

Valore adottato al mq determinato secondo procedura comparativa pluriparametrica come da conteggi specificati nel rapporto di valutazione **(ALLEGATO N° 11) in 385,00 €/mq**

Valore di mercato stimato: (385,00 €/mq x 107,00 mq) = **41.195,00 €**

- Determinazione del Valore di base d'asta per la vendita forzata

Al suddetto valore di mercato vengono detratti secondo l'art. 568 c.p.c.:

- ✓ **Decurtazione in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.** Il C.T.U. prevede una riduzione forfettaria del **10%** rispetto al valore di mercato poiché come detto, nelle vendite esecutive non si applica la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, come specificato dall'articolo 2922 del codice civile, oltre a quanto eventualmente non precisato o elencato nella presente perizia di stima che il consulente non ha potuto accertare con certezza: -10% →
 € 41.195,00 x 0,90 **€ 37.075,50**
- ✓ **Decurtazione per svalutazione degli immobili privi di box e/o posto auto coperto di proprietà:** riduzione forfettaria del **-5%** →
 € 37.075,50 x 0,95 **€ 35.221,73**
- ✓ **Decurtazione per svalutazione degli immobili locati e/o occupati:** Gli immobili locati o occupati scontano un ribasso nella quotazione di mercato, dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità immediata. **Nel caso in oggetto l'immobile è abitato dalla debitrice e dai figli di cui alcuni minorenni viene considerata una riduzione forfettaria del: -5% →**
 € 35.221,73 x 0,95 **€ 33.460,64**
- ✓ **Decurtazione per costi rimessione in pristino, per stima di massima oneri di regolarizzazione urbanistica sanzioni, bolli e diritti da versare agli organi competenti, spese per tutte le prese professionali di preparazione e presentazione pratiche:**
 Stima di massima dei costi: **- € 9.500,00**
- ✓ **Decurtazione per stima di massima oneri di regolarizzazione catastali sanzioni, bolli e diritti da versare agli organi competenti, spese per tutte le prese professionali di preparazione e presentazione pratiche:**
 Stima di massima dei costi: **- € 1.500,00**

VALORE DI BASE D'ASTA PER LA VENDITA FORZATA

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E ANNESSO TERRENO

sito in Rocca d'Arazzo – Via Valmonaca n. 13/C

Fig. 5 mappale 989 sub. 3 e mappale 997

Il C.T.U. per quanto esposto nei paragrafi precedenti, stima il più probabile valore di base d'asta per la VENDITA FORZATA del compendio immobiliare in € 22.460,64 (al netto dell'IVA) arrotondato a corpo:

LOTTO UNICO

€ 22.500,00 (diconsi Euro ventidueemila/500)

Si precisa che la vendita è effettuata a corpo e non a misura, pertanto eventuali discrepanze nelle dimensioni, difetti o mancanze di qualità nello stato del bene o deviazioni dalla

descrizione della cosa venduta, così come eventuali oneri di qualsiasi tipo (compresi quelli di natura urbanistica o derivanti dall'adeguamento agli impianti secondo le leggi vigenti), anche se occulti e non rilevati nella perizia, non danno diritto a risarcimenti, indennizzi o riduzioni del prezzo. La vendita non può essere revocata per alcun motivo.

Il valore suddetto tiene conto di quanto affermato dall'International Valuation Standards Council: *"l'espressione «vendita forzata» è spesso usata in circostanze in cui un venditore è obbligato a vendere con la conseguenza che non dispone di un periodo di tempo adeguato per attuare un'appropriata promozione commerciale. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipenderà dalla natura delle pressioni cui è sottoposto il venditore e dalle motivazioni per cui non è possibile attuare un'appropriata promozione commerciale. Esso può riflettere inoltre le conseguenze per il venditore derivanti dal non essere riuscito a vendere nel periodo a sua disposizione. Tranne laddove si conoscano la natura delle costrizioni per il venditore e le motivazioni delle stesse, il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente stimato. Il prezzo che un venditore accetterà in una vendita forzata rifletterà le particolari circostanze quelle di tale vendita e non quelle di un ipotetico venditore disponibile, di cui alla definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata ha soltanto una relazione accidentale con il valore di mercato o con eventuale altre configurazioni definite nel presente principio. Una «vendita forzata» è una descrizione della situazione in cui si verifica lo scambio, non una distinta configurazione di valore"*.

In conclusione il valore di vendita forzata, per le caratteristiche sopra esposte, postula la presenza di condizioni straordinarie cui corrisponde un inadeguato periodo di commercializzazione del bene stimato trattandosi di esecuzione immobiliare o procedura concorsuale, le quali sono sottoposte alla decurtazioni percentuali previste dall'art. 568 c.p.c., per tali motivi esso è minore del valore di mercato.

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.

L'attuale proprietà è persona fisica quindi la vendita dei beni sarà soggetta alla sola imposta di registro. Si demandano, in ogni caso, al Delegato alla vendita ogni opportuno approfondimento, anche in merito ad eventuali agevolazioni fiscali a favore dell'aggiudicatario, prima del trasferimento della proprietà.

17) Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno a 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 28/05/2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di

cui alla deliberazione di giunta regionale del 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31-07/08/2009) allegato A n. 5.2 :

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2001 recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento a caratteri storici o artistici;
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d) box, cantine, autorimesse parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente)
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art.17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431)

Predisponga l'attestato di Certificazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Si riporta per estratto l'art.2 del DM 22/11/2012 (modifica delle Linee Guida Nazionali) che chiarisce che : "Ai sensi del decreto legislativo 192/2005, la certificazione energetica si applica agli edifici delle categorie definite in base alla destinazione d'uso dall'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, indipendentemente dalla presenza di impianti tecnologici esplicitamente o evidentemente destinati a uno dei servizi energetici di cui è previsto il calcolo delle prestazioni.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono esclusi dalla applicazione delle presenti Linee guida, a meno delle porzioni eventualmente adibite a uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico: box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici a questi equiparabili in cui non e' necessario garantire un confort abitativo.

Sono altresì esclusi dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica:

- a) i ruderi, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà;
- b) immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio, o "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà. Resta fermo l'obbligo di presentazione, prima

dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato, che, ai sensi dell'art. 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti contestualmente alla denuncia dell'inizio dei lavori”.

L'immobile censito al Fg. 5 mappale 989 sub. 3 categoria A/4 oggetto dell'esecuzione immobiliare non appartiene ad una delle categorie sopra elencate e quindi non è escluso dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Accertato che l'immobile non dispone di APE lo scrivente precisa che il certificato è stato predisposto dal sottoscritto CTU in quanto iscritto all'elenco dei Certificatori della Regione Piemonte al n. 202339. **(ALLEGATO N° 10)**

Il sottoscritto C.T.U. in conformità a quanto previsto dal verbale di incarico del G.E. ha redatto apposita relazione nella quale si è risposto ai singoli quesiti, ha inviato copia della bozza del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, nei termini previsti a mezzo di posta ordinario o posta elettronica certificata assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato. Alla data dell'invio della perizia definitiva non è pervenuta alcuna nota di osservazione alla bozza peritale.

Quanto sopra ad assoluzione dell'incarico conferitomi.

Asti, 20/05/2024

Il C.T.U.

Geom. Marco Tommei



Elenco degli ALLEGATI alla perizia:

- **ALLEGATO N° 1** Invio convocazione per accesso ai luoghi
- **ALLEGATO N° 2.1** Risultanze delle ispezioni effettuate all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare
- **ALLEGATO N° 2.2** Planimetria Catastali storica di visura
- **ALLEGATO N° 2.3** Visure storiche;
- **ALLEGATO N° 2.4** Elaborato planimetrico prot. 97435 del 31/12/2015 Fg. 5 mappale 988

- **ALLEGATO N° 2.5** Atto di acquisto ultraventennale Notaio Bologna Giuseppina del 07/05/1980;
 - **ALLEGATO N° 2.6** Atto di acquisto ultraventennale Notaio Ratti Luciano del 28/04/2000
 - **ALLEGATO N° 2.7** Atto di acquisto Notaio GILI GIORGIO del 09/06/2005
 - **ALLEGATO N° 2.8** Visura per soggetto storica
 - **ALLEGATO N° 2.9** Visura per soggetto attuale e planimetrie a seguito della variazione catastale
 - **ALLEGATO N° 3** Verbale delle operazioni del C.T.U
 - **ALLEGATO N° 4** Documentazione fotografica con planimetria viste fotografiche
 - **ALLEGATO N° 5** Documentazione stato civile e residenza della debitrice
 - **ALLEGATO N° 6.1** Cartografia del vigente P.R.G. del Comune di *****e Norme di Attuazione di tutti gli immobili oggetto di stima;
 - **ALLEGATO N° 6.2** CDU terreno Fg. 5 mappale 997
 - **ALLEGATO N° 6.3** Concessione edilizia n. 107 del 02/07/1977 pratica n. 107
 - **ALLEGATO N° 6.4** Concessione edilizia in sanatoria n. 25 del 03/01/1990 pratica n. 1533 del 30/06/1987 (Condono edilizio Legge n. 47 del 25/02/1985) e certificato di abitabilità/agibilità
 - **ALLEGATO N° 7.1** Indagini Polizia di Stato di Asti per cessione fabbricati
 - **ALLEGATO N° 7.2** Indagini all'Agenzia delle Entrate ufficio registro di Asti. Risultanze contratti di locazione
 - **ALLEGATO N° 8** Planimetria dell'immobile indicante la sup. commerciale LOTTO UNICO
 - **ALLEGATO N° 9** Pratica di variazione e aggiornamento catastale Docfa
 - **ALLEGATO N° 10** Attestato di Prestazione Energetica (APE)
 - **ALLEGATO N° 11** Rapporto di valutazione e principi generali considerati nella stima
- DETTAGLIO RISPOSTA AL QUESITO N. 15.

Il C.T.U.

Geom. Marco Tommei

