TRIBUNALE DI ASTI

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

VIA GOVONE 9

G.E. DOTT.SSA AMISANO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 93/2023

CREDITORE PROCEDENTE

……..

DEBITORE

……..

Firmato Da: MORANDO ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29382d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE PERITALE

Io sottoscritto architetto Andrea Morando con studio in Asti Via Arò 7 iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Asti al n. 187, ricevuto incarico in qualità di C.T.U. il 03/10/2023 dal G.E. Dr. Perfetti in merito all'esecuzione immobiliare n. 93/2023, ho provveduto a svolgere l'incarico esperendo i necessari accertamenti e sopralluoghi seguendo i quesiti richiestimi, le cui risultanze sono di seguito riportate.

1) *Il CTU 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 del pignoramento, 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 sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORANDO ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29382d

La documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. risulta completa.

Dalle ispezioni effettuate risultano attive le seguenti iscrizioni/trascrizioni a carico degli immobili oggetto di esecuzione:

- iscrizione n. 14871/3081 del 06/12/2007 ipoteca volontaria per mutuo fondiario del 27/11/2007 rep 45343/25151 notaio Ratti di Asti a favore di Banca per la Casa S.p.A. sede di Milano contro ……..e gravante sul sub. 1 del foglio 9 mappale 517 e particella 516 sempre del foglio 9 con capitale iniziale di € 60.000,00;
- trascrizione n. 4696/3794 del 23/05/2023 per verbale di pignoramento immobili del 12/05/2023 rep. 1689/2023 emesso da Ufficiale Giudiziario a favore di Olympia SPV S.r.l. con sede a Conegliano (TV) contro …… e gravante sul sub. 1 del foglio 9 mappale 517 e particella 516 sempre del foglio 9.

Si precisa che le mappe censuarie non sono allegate al fascicolo del pignoramento e si allegano alla presente relazione peritale.

Si allega altresì l'atto di provenienza ultraventennale.

2) *Il CTU 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.)*

Il bene immobile è sito nel comune di Passerano Marmorito Via Recinto del Castello n. 33 (abitazione) e n. 13 (autorimessa) ed è costituito da:

- un fabbricato ad uso abitazione che si sviluppa su due livelli libero su tre

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORANDO ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29382d

lati;

- un basso fabbricato ad uso autorimessa con piccolo terreno pertinenziale al quale si accede dall'esterno dell'autorimessa sul lato sinistro e si presente come terreno in pendenza con piccola scaletta di accesso e piccolo terrazzamento adiacente all'autorimessa stessa.

Le caratteristiche di finitura sono:

- fabbricato di abitazione – fabbricato in stato di abbandono con finiture molto vecchie, muratura portante perimetrale in mattoni pieni con finitura ad intonaco interna ed esterna e tinteggiatura a tinta pastello; interni con pavimentazioni in ceramica e marmette in tutti i locali, bagni con sanitari e rubinetterie vecchie da rifare; serramenti in legno con vetri singoli in cattivo stato di manutenzione;
- autorimessa - muratura perimetrale in cls armato con soletta latero-cementizia a tavelloni; senza finiture interne né alle pareti né a soffitto; pavimento in battuto di cls; serramenti in ferro sia per il portone di accesso sia per la piccola finestra laterale.

Il tutto come documentato nelle foto allegate.

Trattasi di fabbricato praticamente in stato di abbandono con stato di conservazione insufficiente ad essere direttamente utilizzato. Necessita infatti di interventi sia per la parte abitativa sia per la pertinenza prima di potere essere riutilizzato per la destinazione d'uso alla quale è preposto.

Gli immobili sopra descritti sono censiti:

- per quanto attiene all'abitazione al Catasto Fabbricati di Asti, Comune di Passerano Marmorito, foglio 9, particella 517, sub. 1, cat. A/4, classe 1, vani 3,5, rendita € 94,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORANDO ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29382d

- per quanto attiene all'autorimessa con terreno pertinenziale al Catasto Fabbricati di Asti, Comune di Passerano Marmorito, foglio 9, particella 516, cat. C/6, classe U, mq 17, rendita € 23,71.

Le consistenze, come meglio specificate al punto 14 della presente relazione peritale, sono:

- fabbricato di abitazione – superficie residenziale complessiva lorda **mq 73,30**;
- autorimessa – **mq 19,50**.

3) *Il CTU 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;*

L'esecutata signora …… comproprietaria dell'immobile è coniugata con …… e ha contratto matrimonio in Torino il …… in regime di separazione dei beni. Allegato estratto dell'atto di matrimonio.

4) *Il CTU 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.*

Rispetto alla descrizione attuale del bene i dati indicati nel pignoramento hanno identificato gli immobili correttamente, ne hanno consentito e ne consentono tutt'ora la loro univoca identificazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORANDO ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29382d

5) *Il CTU 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;*

Le planimetrie depositate sono complessivamente conformi allo stato dei luoghi.

6) *Il CTU indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Il vigente PRG del Comune di Passerano Marmorito Asti classifica la zona in cui ricade l'immobile come Area a prevalenza Rurale normata dall'art. 7 delle NTA del PRG vigente. Vincolo idrogeologico e classe PAI 2° (aree a morfologia collinare) ex art. 18 delle NTA del PRG vigente. Allegato CDU rilasciato dal Comune.

7) *Il CTU 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;*

Per la realizzazione del fabbricato non sono stati reperti in archivio del Comune di Passerano Marmorito titoli edilizi rilasciati.

Verificata la situazione con il tecnico comunale, si è deciso, quale precedente edilizio, di fare riferimento alle prime planimetrie di impianto catastale risalenti al 11/08/1969.

Rispetto alle planimetrie di cui sopra, lo stato attuale riporta alcune difformità:

1. è stata realizzata una veranda sul balcone al piano primo sul fronte della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORANDO ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29382d

casa;

2. è stata realizzata una latrina a piano primo sul retro al di fuori della muratura perimetrale della casa tagliando il muro stesso di fronte all'arrivo della scala; la latrina di piccole dimensioni è chiusa perimetralmente con muratura in mattoni forati ed sorretta da due tronconi in legno incastrati del muro con piano di calpestio in cls;
3. è stato realizzato un servizio igienico nella zona sottoscala del piano terra privo di finestra e di ventilazione;

Le predette difformità di cui ai punti 1 e 2 non sono sanabili e vanno rimosse ed il costo di rimozione e rimessa in pristino dei locali incluso smaltimento macerie si stima pari a € 5.000,00 IVA compresa.

Per quanto indicato al punto 3 può essere sanato con CILA in sanatoria il cui costo, comprendente sanzione di € 1.000,00, diritti e oneri professionali, si stima in circa € 2.800,00;

Il costo complessivo di rimesse in pristino e sanatoria somma quindi a complessivi **€ 7.800,00**.

8) *Dica il CTU 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Dato che la casa di abitazione è staccata dall'autorimessa con abbinato relativo terreno di pertinenza, è possibile vendere i due immobili separatamente ed i lotti possono essere così individuati:

Lotto 1 – Abitazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORANDO ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29382d

Lotto 2 – Autorimessa con terreno pertinenziale.

9) *Dica il CTU 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 Legge 3 giugno 1940 n. 1078.*

Gli immobili sono pignorati per l'intero.

10) *Il CTU 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.*

Gli immobili sono detenuti dalla proprietaria esecutata la quale attualmente vive a Torino e pertanto sono di fatto in stato di abbandono.

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

Il caso non ricorre

12) *Il CTU indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici,*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORANDO ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29382d

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.

L'immobile pignorato non è gravato da vincoli artistici, storici alberghieri né di altra natura, salvo quanto indicato nel CDU.

Non si rilevano diritti demaniali.

Non sono state rilevate servitù pubbliche o usi civici.

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

L'immobile non è in regime di condominio e comunque non si rilevano spese straordinarie già deliberate dalla proprietaria.

14) *Il CTU 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 nove 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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORANDO ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29382d

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 di 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

In base alle consistenze sopra evidenziate, si può procedere alla stima con il metodo "a valore venale di mercato" ritenendolo il più adatto alla situazione dell'immobile.

A tale scopo è necessario individuare la superficie lorda commerciale del fabbricato e degli accessori oppure del prezzo a corpo per alcuni di essi:

- fabbricato di abitazione – superficie residenziale complessiva lorda **mq 73,30** (muri perimetrali inclusi e muro di confine considerato al 50%);
- autorimessa – **mq 19,50** (il piccolo terreno pertienziale si include nel valore dell'autorimessa.

Si rende altresì necessario individuare il prezzo medio al mq di superficie commerciale della zona, mediante paragone diretto con dati OMI ed altre situazioni simili di compravendita e/o mediante l'uso di pubblicazioni del settore il tutto riferito a condizioni manutentive analoghe a quelle del fabbricato oggetto di valutazione. Pur se in una condizione di mercato immobiliare difficile e critico, da tale analisi è emerso che il valore medio di riferimento per le

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORANDO ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29382d

abitazioni di tipo economico, quale può essere considerata quella oggetto di stima, della zona può essere di €/mq 350,00. Considerando lo stato d'uso dell'immobile che reca finiture da rivedere, il valore può essere abbattuto del 20% circa risultando quindi **€/mq 280,00.**

Non disponendo di valori direttamente riferiti ai locali di sgombero di cui al sub. 4 ed alle autorimesse di cui al sub. 5, si ritiene che il valore a mq possa essere stima applicando un coefficiente di riduzione pari al 50% a quello già individuato per la parte abitativa, ovvero €/mq 280,00 – 50% = **€/mq 140,00**.

Pertanto la valutazione risulta:

abitazione – mq 73,30 x €/mq 280,00 = € 20.524,00 a cui decurtare le spese stimate per le regolarizzazioni edilizie di € 7.800,00, risultando quindi un valore definitivo di € 12.724,00 arrotondati a **€ 13.000,00.**

autorimessa – mq 19,50 x €/mq 140,00 = € 2.730,00 arrotondati a **€ 2.700,00**

Riepilogando si possono quindi così descrivere e valutare i lotti di vendita.

Lotto 1 – Abitazione

Fabbricato ad uso abitazione che si sviluppa su due livelli libero su tre lati.

Fabbricato in stato di abbandono con finiture molto vecchie, muratura portante perimetrale in mattoni pieni con finitura ad intonaco interna ed esterna e tinteggiatura a tinta pastello; interni con pavimentazioni in ceramica e marmette in tutti i locali, bagni con sanitari e rubinetterie vecchie da rifare; serramenti in legno con vetri singoli in cattivo stato di manutenzione.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati di Asti, Comune di Passerano Marmorito, foglio 9, particella 517, sub. 1, cat. A/4, classe 1, vani 3,5, rendita € 94,00

Le consistenze a valutazioni sono di seguito riportate:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORANDO ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29382d

mq 73,30 x €/mq 280,00 = € 20.524,00 a cui decurtare le spese stimate per le regolarizzazioni edilizie di € 7.800,00, risultando quindi un valore definitivo di € 12.724,00 arrotondati a **€ 13.000,00.**

Lotto 2 – Autorimessa e terreno pertinenziale

Basso fabbricato ad uso autorimessa con piccolo terreno pertinenziale al quale si accede dall'esterno dell'autorimessa sul lato sinistro e si presente come terreno in pendenza con piccola scaletta di accesso e piccolo terrazzamento adiacente all'autorimessa stessa.

Muratura perimetrale in cls armato con soletta latero-cementizia a tavelloni; senza finiture interne né alle pareti né a soffitto; pavimento in battuto di cls; serramenti in ferro sia per il portone di accesso sia per la piccola finestra laterale.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati di Asti, Comune di Passerano Marmorito, foglio 9, particella 516, cat. C/6, classe U, mq 17, rendita € 23,71.

Le consistenze a valutazioni sono di seguito riportate:

mq 19,50 x €/mq 140,00 = € 2.730,00 arrotondati a **€ 2.700,00**

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

L'attuale proprietario è persona fisica ed i beni sono in categoria A/4 e C/6, pertanto la vendita è soggetta a imposta di registro sul valore catastale dell'immobile.

15) *Il CTU accerti 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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORANDO ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29382d

decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U. R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009) allegato A n. 5.2:

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purchè 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/nr. 431)

Solo l'unità immobiliare destinata ad abitazione (lotto 1) è soggetta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORANDO ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29382d

all'emissione di APE.

16) *Il CTU predisponga l'Attestato di Prestazione 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 allega l'APE dell'abitazione (lotto 1).

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Asti, li 13/02/2024 Il CTU

Allegati:

1. estratto mappa catastale e planimetria catastale attuale;
2. atto ultraventennale;
3. documentazione fotografica;
4. estratto atto matrimonio;
5. CDU;
6. planimetria catastale originale del 1969;
7. APE

In data 15/02/2024 ho inoltrato la bozza dell'elaborato peritale al creditore procedente ……. mediante posta *pec* all'avv. …… che lo rappresenta dando termine per il 29/02/2024 per far pervenire eventuali memorie.

Nessuna memoria è pervenuta.

Asti, li 08/03/2024 Il CTU

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORANDO ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29382d