



RELAZIONE SINTETICA PER VENDITA SEPARATA IN FORMATO PRIVACY

Si precisa quanto segue nel caso in cui venga disposta la vendita del subalterno 30 disgiuntamente dal subalterno 29, i quali allo stato attuale risultano funzionalmente uniti.

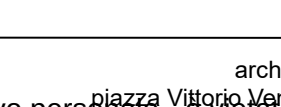
A seguito della richiesta di integrazioni formulata dall'Ill.mo G.E. e delle ulteriori indagini effettuate sugli impianti, non solo dell'unità immobiliare oggetto di procedura e di perizia (fg. 16 part. 1038 sub. 30), ma anche dell'adiacente unità ad essa collegata (fg. 16 part. 1038 sub. 29), come già diffusamente illustrato nella perizia, si precisa quanto segue.

La presente integrazione è resa per opportuna conoscenza delle Parti, degli offerenti e del futuro aggiudicatario, al fine di garantire una completa informazione anche in merito agli ulteriori elementi emersi successivamente alla data di redazione della perizia del 16/02/2026.

La scrivente CTU ha effettuato un ulteriore sopralluogo, ha preso contatti con il progettista dell'impianto elettrico dello studio medico e ha verificato direttamente lo stato dei luoghi; quanto rilevato può essere così sinteticamente riassunto.

In relazione alla separazione degli impianti tra le due unità immobiliari, si evidenzia che la situazione attuale risulta solo parzialmente autonoma.

- **L'impianto di riscaldamento** è centralizzato condominiale e serve l'intero complesso.
- Diversamente, **l'impianto di acqua calda sanitaria** presenta due boiler distinti (uno per ciascuna unità), configurandosi di fatto come già separato sotto il profilo funzionale, pur necessitando di eventuali verifiche tecniche puntuali.
- La **rete telefonica** è attualmente presente in una sola unità, ma risulta tecnicamente ripristinabile anche nell'altra.
- La **rete dati**, invece, è unitaria e collega entrambe le unità, come confermato sia dalle dichiarazioni rese sia dagli elaborati tecnici.



- **L'impianto elettrico** è caratterizzato da un'unica fornitura e da un unico punto di consegna, con successiva distribuzione interna tramite due sottoquadri (uno per ciascuna unità). Pertanto, pur essendo tecnicamente separabile a valle, non risulta ad oggi completamente indipendente, quantomeno a partire dal punto di fornitura.
- L'impianto **citofonico/video** è presente solo in una delle due unità (sub.30), mentre nell'altra risulta assente.
- Si rilevano inoltre alcune criticità: la presenza di predisposizione di infrastrutture impiantistiche (server dati) in locali non di proprietà (cantina del sub.31).
- Infine, si evidenzia che **l'agibilità è stata rilasciata per la configurazione unitaria delle due unità**; una loro eventuale separazione comporterebbe la **necessità di nuova pratica edilizia, aggiornamento delle certificazioni impiantistiche e rilascio di nuova agibilità, con conseguenti oneri e criticità a carico dell'aggiudicatario.**

Stante quanto precede, la scrivente precisa che, come già evidenziato in perizia, **il futuro aggiudicatario/proprietario dell'unità immobiliare (sub.30 oggetto di questa procedura) dovrà farsi carico della regolarizzazione urbanistico-edilizia e impiantistica dell'immobile, nonché dei relativi oneri**, ed in particolare:

- **Nuova agibilità:** dovrà essere presentata una **nuova istanza di agibilità** riferita al solo sub. 30, in quanto l'attuale certificato ricomprende entrambe le unità immobiliari e non risulterà più valido in caso di separazione.

Ciò comporta il sostenimento di diritti di segreteria, compenso professionale del tecnico incaricato e l'aggiornamento delle certificazioni impiantistiche, tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo: dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, termico, idrico-sanitario), eventuali relazioni tecniche e certificazioni richieste, nonché Attestato di Prestazione Energetica (APE).

- **Destinazione d'uso e pratica edilizia:** l'**autorizzazione** attualmente in essere per l'attività di poliambulatorio, essendo stata rilasciata sulla base della configurazione unitaria delle due unità, **decade** in caso di separazione per perdita dei requisiti originari.

Dovrà pertanto essere definita la nuova destinazione d'uso, previo confronto con gli uffici comunali competenti, e presentata idonea pratica edilizia e CILA in sanatoria per le difformità già evidenziate in perizia), con relativi costi (diritti di segreteria, sanzioni e parcella professionale).

Gli standard urbanistici eventualmente richiesti (es. parcheggi) dovranno essere verificati in funzione della nuova destinazione, mediante preventivo colloquio con il competente ufficio tecnico comunale.

- **Spesa per realizzazione del muro divisorio:** costo necessario per la costruzione del muro di separazione tra le due unità immobiliari, al fine di ripristinarne l'autonomia funzionale e fisica.
- **Adeguamento impianto elettrico:** saranno necessari interventi per la separazione effettiva delle due unità, attualmente servite da un **unico punto di consegna dell'energia elettrica** e da un quadro generale comune a monte della distribuzione interna. Dovrà pertanto essere previsto il ripristino di una fornitura autonoma (nuovo contatore) per ciascuna unità, con relativi lavori impiantistici di adeguamento.
- **Finiture:** si evidenzia che la pavimentazione delle unità immobiliari è in PVC; tale caratteristica dovrà essere tenuta in considerazione in caso di eventuale riconversione dei locali.
- **Aggiornamenti catastali:** dovranno essere sostenute le spese per l'aggiornamento catastale (DOCFA), comprensive della variazione planimetrica ed aggiornamenti cartografici, come già indicato in perizia.
- **Criticità relative alla cantina:** si evidenzia che, alla data dell'ultimo sopralluogo della CTU (17.04.2026), risulta ancora in uso una cantina non di proprietà (sub. 31), circostanza che può comportare profili di criticità, salvo successive Disposizioni del G.E.

Si precisa che tutte le attività sopra indicate comportano tempi tecnici, verifiche istruttorie e costi che saranno a carico dell'aggiudicatario.



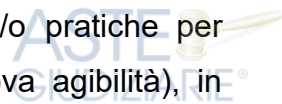
Stante quanto precede, si confermano i coefficienti di riduzione indicati in perizia, i quali tengono conto delle spese sopra descritte, già richiamate nella relazione e nella presente sede ulteriormente dettagliate ed approfondite.



Si precisa, tuttavia, che gli interventi necessari sull'impianto elettrico non sono allo stato attuale puntualmente quantificabili, in quanto, oltre alle analisi svolte dalla scrivente, risulta necessario un sopralluogo tecnico specifico da parte di elettricista abilitato al fine di predisporre un preventivo attendibile e dettagliato, che si presume possa consistere in un importo di non meno di circa 1.000/1.500 euro, da valutarsi sul posto con idonea strumentazione.



Parimenti, le spese relative alle **pratiche comunali** possono, in questa fase, essere esclusivamente stimate in via presuntiva e potranno essere definite con precisione solo a consuntivo, a seguito della presentazione effettiva delle pratiche (CILA e/o pratiche per interventi connessi alla nuova destinazione d'uso ed alla richiesta di nuova agibilità), in funzione della destinazione, che l'aggiudicatario intenderà attribuire ai locali.



Ne consegue che i costi effettivi potranno eventualmente risultare anche superiori rispetto a quelli considerati nei coefficienti di riduzione riportati nella tabella finale, in ragione della specifica casistica riscontrata, che ad oggi non consente una quantificazione analitica e definitiva, se non con un sopralluogo di elettricista che verifichi con strumentazione quanto realizzato e stili un preventivo di dettaglio, in base allo stato effettivamente riscontrato sul posto.







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



Asti, 22/04/2026



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

arch. Alessandra BODDA



