

RISPOSTA AL QUESITO 3)

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

PREMESSA

Nell'atto di pignoramento 4139/2024 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti in data 25/10/2024 Registro Particolare 6286 Registro Generale 7871 sono stati individuati i seguenti beni, siti in Montà (CN) corso Milano n.23:

- NCEU Comune Montà (CN) Fg. 16 part. 1038 Sub.30 (A/10);
- NCEU Comune Montà (CN) Fg. 16 part. 1038 Sub.2 (C/6);

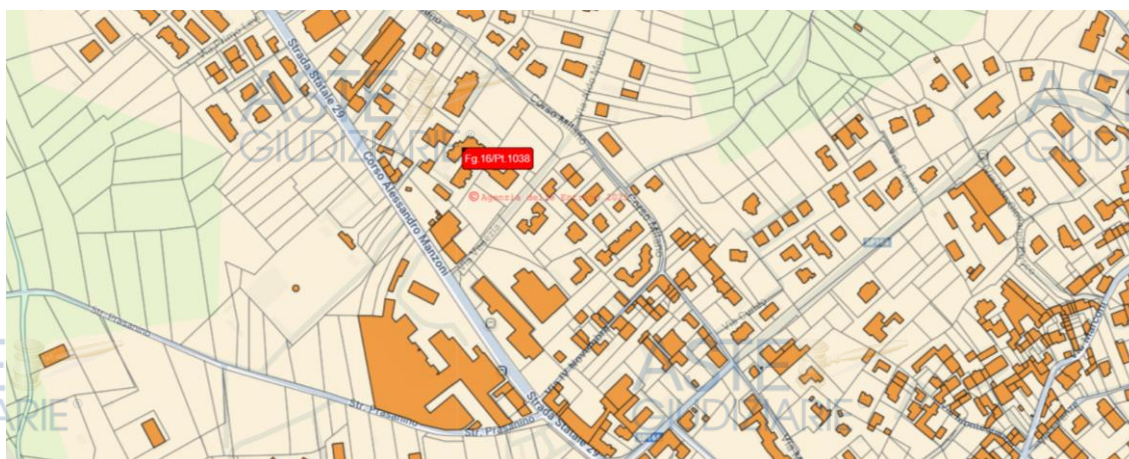


Foto 5: Localizzazione del compendio in Corso Milano 23, Montà (CN)

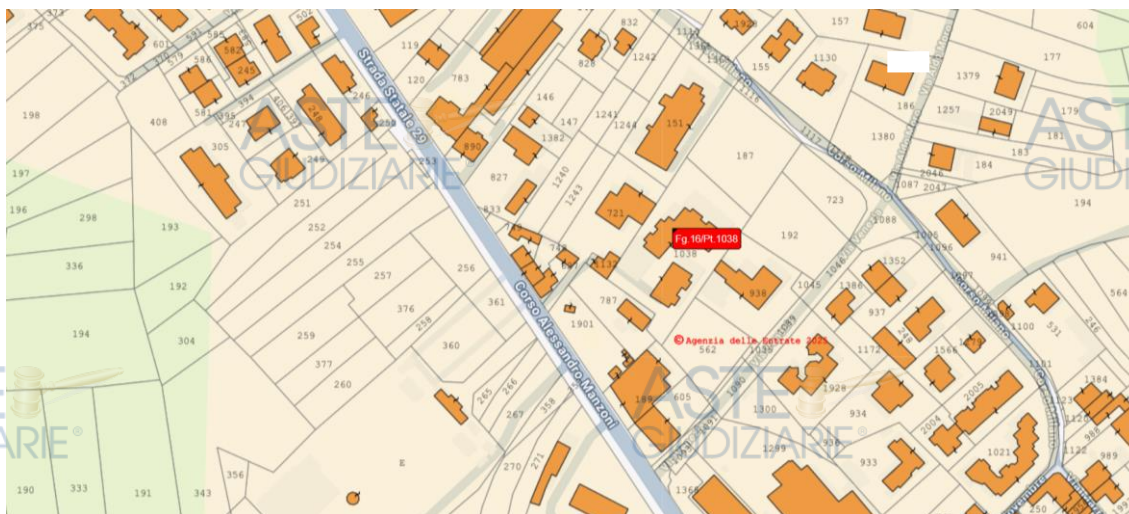


Foto 6: Localizzazione del compendio in Corso Milano 23, Montà (CN) – ingrandimento



Foto 7: Localizzazione del compendio in Corso Milano 23, Montà (CN) su vista aerea

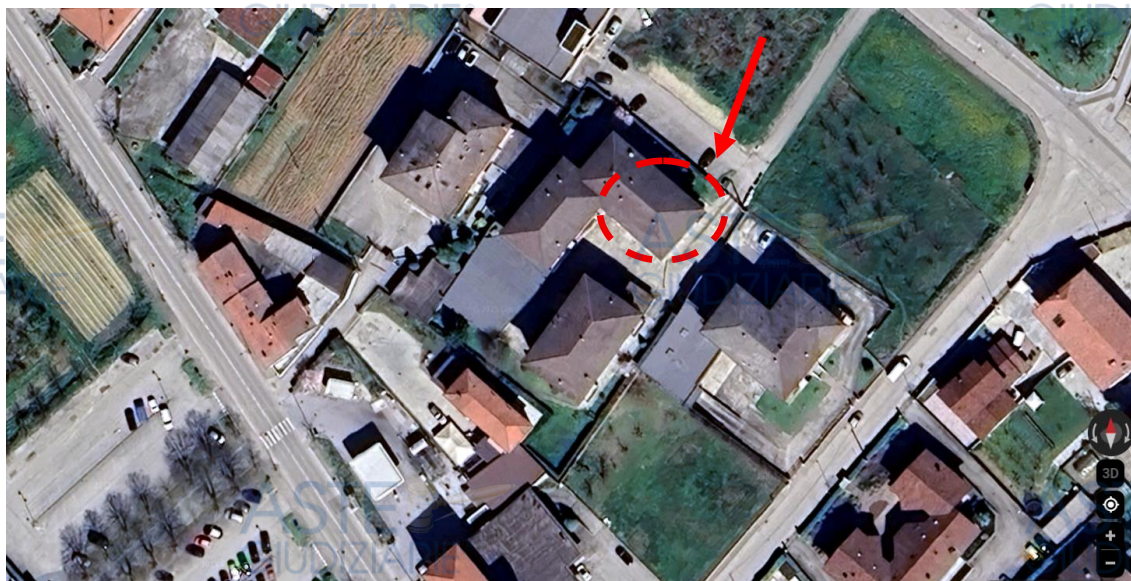


Foto 8: Localizzazione del compendio in Corso Milano 23, Montà (CN) su vista aerea - ingrandimento

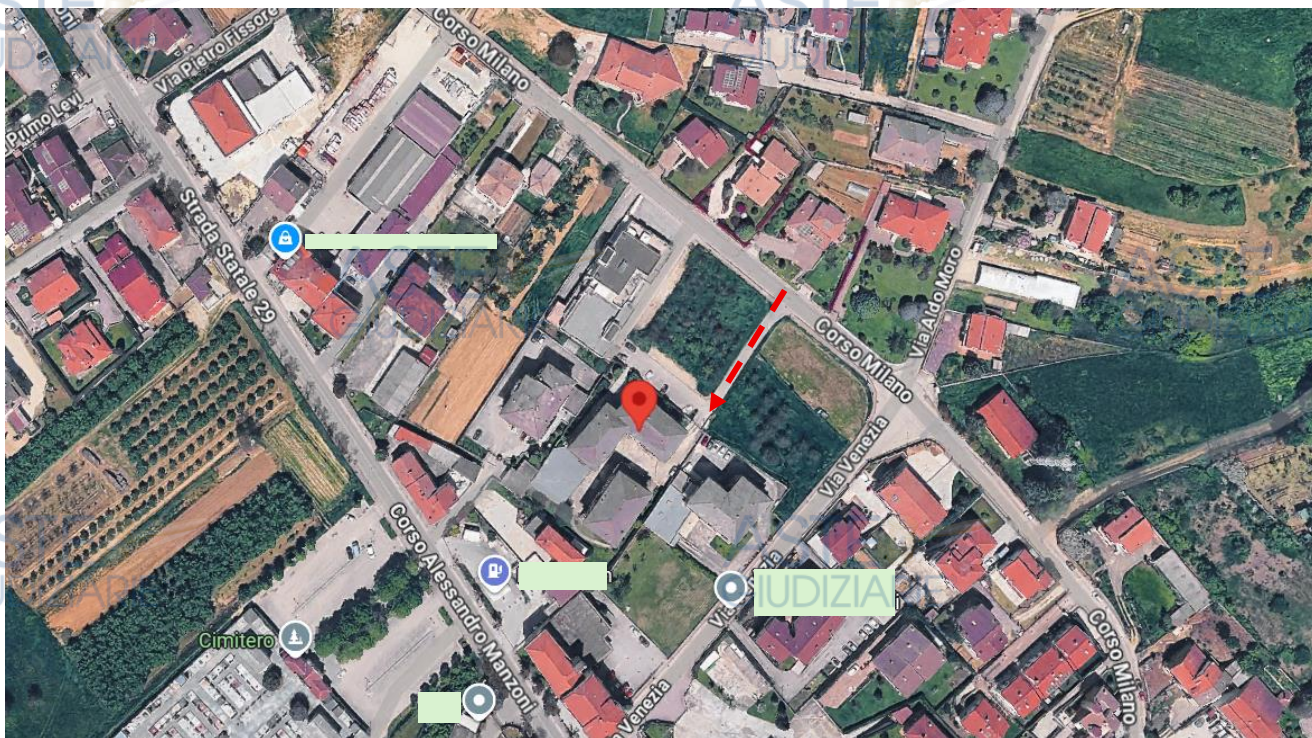


Foto 9: Accesso al condominio a partire dalla strada pubblica Corso Milano (tratteggio rosso)

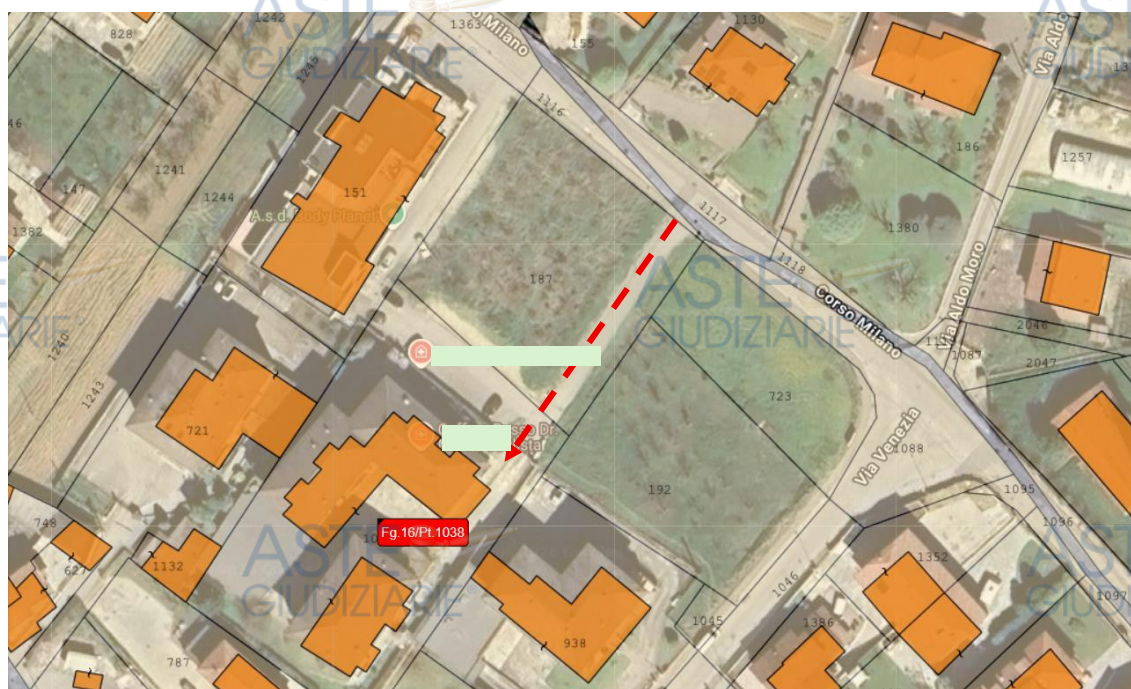


Foto 10: Accesso al condominio a partire dalla strada pubblica Corso Milano (tratteggio rosso)

Trattasi di due distinte unità immobiliari, entrambe ubicate nel medesimo compendio condominiale sito in Corso Milano n. 23 nel Comune di Montà d'Alba (CN), così identificate:

- unità immobiliare a destinazione catastale A/10 – “Uffici e studi privati”;
- unità immobiliare a destinazione catastale C/6 – “Autorimessa”.

Le due unità immobiliari **verranno descritte analiticamente nei paragrafi successivi**: prima l'unità immobiliare con destinazione catastale A/10 – “Uffici e studi privati” e, successivamente, l'unità immobiliare con destinazione catastale C/6 – “Autorimessa”.

Il presente paragrafo è invece dedicato alla descrizione del **contesto condominiale**, comune ad entrambe le unità immobiliari.

Il fabbricato condominiale, denominato “*Condominio Xxxxxx*”, è ubicato in Corso Milano n.23, asse viario urbano che costituisce una direttrice di collegamento interna al tessuto edificato del Comune di Montà d'Alba, caratterizzata dalla presenza di edifici a prevalente destinazione residenziale e mista, nonché di servizi di prossimità.

L'accesso al compendio non avviene direttamente dalla pubblica via Corso Milano; per il raggiungimento dell'area cortilizia condominiale è infatti necessario transitare su un tratto di strada esistente, perpendicolare a Corso Milano, non classificato come strada pubblica, realizzato su lotto di proprietà privata, in quanto, all'epoca, il richiedente del permesso di costruire del condominio coincideva con il proprietario del lotto attraverso il quale avviene il transito.

Tale area, attraverso la quale si sviluppa il suddetto percorso di accesso e che comprende anche una porzione residua attualmente utilizzata come area verde, risultava indicata dal Piano Regolatore Generale, al tempo della costruzione del condominio, quale area destinata a piazza pubblica. Tuttavia, come riferito dal tecnico comunale, tale previsione non è mai stata attuata dal Comune. Nel frattempo, la destinazione urbanistica del lotto nel quale c'è la strada di accesso al condominio, secondo quanto riferito dal tecnico, come da vigente PRGC è mutata ed attualmente risulta classificata come area a servizi, pur permanendo, allo stato, l'intestazione catastale in capo a soggetto privato.

Come da riscontro fornito dal tecnico comunale, **tale tratto di strada che serve per accedere al condominio risulta pertanto gravato da servitù di passaggio a favore dei fondi serviti**, sebbene detta servitù non risulti espressamente richiamata negli atti di provenienza esaminati.

Si riporta tale informazione al fine di fornire un miglior inquadramento dello stato dei luoghi e del contesto di riferimento, trattandosi di circostanza pertinente al condominio nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di procedura.

Si precisa, tuttavia, che le situazioni riferite al condominio, in quanto tali, a rigore restano estranee al presente elaborato, essendo la trattazione pertinente esclusivamente alle unità immobiliari oggetto di incarico e di procedura.

Il condominio è costituito da un fabbricato principale con sviluppo planimetrico a forma di "L", articolato in due corpi scala distinti, denominati scala A e scala B, nonché da un ulteriore fabbricato staccato, posto in posizione più arretrata rispetto a Corso Milano.

Trattasi di fabbricato condominiale a destinazione residenziale, elevato su tre piani fuori terra, con facciate in laterizio faccia a vista e balconi aggettanti con parapetti metallici. La copertura è a falde inclinate.

L'intero compendio risulta delimitato da recinzione ed è chiuso da un cancello automatico carrabile per l'accesso al cortile interno, oltre a due accessi pedonali.

Lo stato manutentivo esterno appare complessivamente discreto.

NCEU Comune Montà (CN) Fg. 16 part. 1038 Sub.30 (A/10)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Montà (CN), in Corso Milano n.23 e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

<u>Intestatario:</u>	XXXXXX XXXXXXXXXX nato a Moncalieri (TO) il xxxxxxxx C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Montà (CN) Fg.16 Part. 1038 Sub.30	/	A/10	2	6 vani	€ 954,41	112 mq	Corso Milano n.23 Piano S1-1

In merito alle coerenze dell'unità immobiliare posta al piano primo, si rappresenta quanto segue:

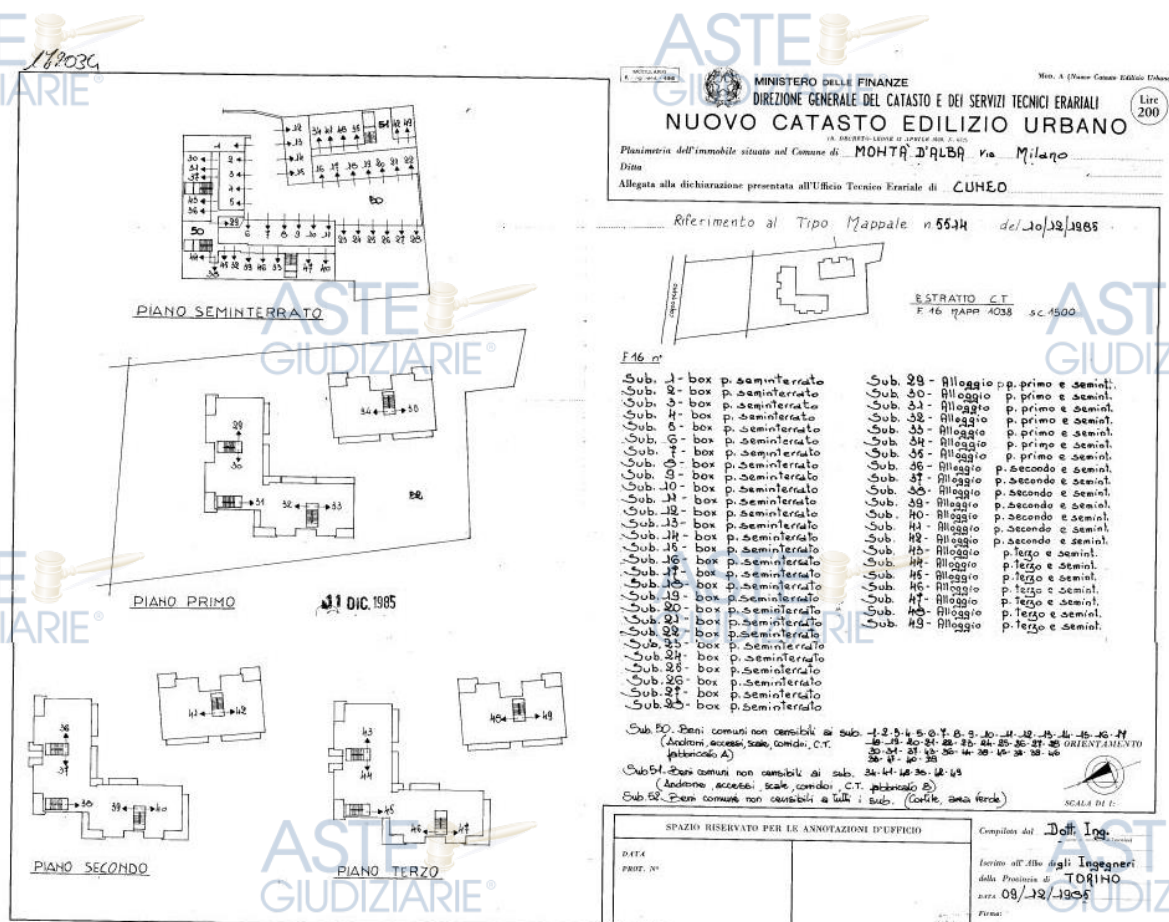
- a sud-est confina con il sub. 29, part. 1038, Fg. 16 (altra proprietà) e con vano scala comune (BCNC);
- a nord-ovest confina con il sub. 31, part. 1038, Fg. 16 (altra proprietà) e con vano scala comune (BCNC);
- a sud-ovest confina con vuoto su ente urbano, part. 1038, Fg. 16 (BCNC condominiale);
- a nord-est confina con vuoto su ente urbano, part. 1038, Fg. 16 (BCNC condominiale).

Per quanto concerne la **cantina**, si richiama il paragrafo “**Anomalie e criticità da segnalare**” (pag. 13 della perizia), in quanto all'atto di conferimento incarico la cantina in uso dal debitore esecutato non era quella indicata sull'atto di provenienza e sulla planimetria catastale.

In data 31/01/26 veniva rilevata la corretta cantina come da disposizione del Giudice che viene rappresentata nell'Elaborato A – Elaborati grafici, che a seguire si riporta nelle sue coerenze:

Si riportano di seguito le coerenze della cantina risultante dall'atto di provenienza:

- a sud-est confina con il sub. 1, part. 1038, Fg. 16 (altra proprietà);
- a nord-ovest confina con il sub. 31, part. 1038, Fg. 16 (altra proprietà);
- a sud-ovest confina con corridoio cantine (BCNC condominiale);
- a nord-est confina con terrapieno su ente urbano, part. 1038, Fg. 16.



All'interno della cinta è presente oltre al fabbricato nel quale sono site le unità immobiliari, distinto in due scale, un ulteriore fabbricato facente parte del medesimo condominio, che non è stato oggetto di sopralluogo con XXXX, in quanto le operazioni peritali erano riferite esclusivamente alle specifiche unità immobiliari oggetto di incarico.

Sul fronte del complesso condominiale sono inoltre presenti alcune aree verdi e vialetti di accesso ai fabbricati.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso il cancelletto condominiale, con ingresso dal portone caposcala posto sul fronte dell'edificio; da qui, mediante vano scala comune, si raggiunge con una rampa di gradini il piano primo (cfr. Foto 14 – Allegato 2, documentazione fotografica).

È stato rilevato che l'unità immobiliare risulta accessibile anche dal balcone dello Studio 1 mediante un apparecchio di sollevamento (Foto 48 Doc fotografica All.2).

Allo stato non è possibile accertarne il funzionamento dell'apparecchio, in quanto, al momento del sopralluogo, il macchinario risultava coperto e non verificabile.

L'unità immobiliare è composta da una **sala d'attesa con reception**, per una superficie complessiva pari a 21,41 mq (di cui 15,53 mq destinati a sala d'attesa e 5,88 mq a reception), alla quale si accede dall'esterno dalle parti comuni condominiali tramite una porta in legno.

Tali ambienti risultano illuminati da due finestre affacciate sul cortile interno.

Dalla sala d'attesa si accede al **servizio igienico**, avente una superficie pari a 7,17 mq, nonché ai disimpegni che conducono agli ulteriori locali dell'unità immobiliare, complessivamente n. **3 stanze ad uso ufficio**.

In particolare:

- il **locale Studio 1**, di superficie pari a 21,27 mq, presenta un'ampia porta-finestra con accesso al balcone/terrazzo sul retro;
- il **locale Studio 2**, di superficie pari a 12,34 mq, ha affaccio interno;
- il **locale Studio 3**, di superficie pari a 14,52 mq, è dotato di finestra con affaccio sul fronte principale del fabbricato.

La distribuzione interna è completata da:

- **Disimpegno 1**, di superficie pari a 3,07 mq;
- **Disimpegno 2**, di superficie pari a 9,03 mq, che consente il collegamento tra i vari locali.

L'unità immobiliare è inoltre dotata di due balconi:

- il **Balcone 1**, di superficie pari a 11,27 mq, affacciato verso fronte principale, sul quale risulta installato il macchinario per il sollevamento e l'accesso dei disabili;
- il **Balcone 2**, di superficie pari a 9,81 mq, affacciato verso il cortile, sul quale è posizionata l'unità esterna dell'impianto di climatizzazione.

Per quanto concerne le altezze interne, i locali principali dell'unità immobiliare presentano un'altezza pari a 2,80 m.

Fanno eccezione il Disimpegno 2 e Disimpegno 1, che risultano ribassati per la presenza di controsoffitto in cartongesso, nonché l'area della reception, nella quale è presente una controsoffittatura.

Al piano seminterrato è inoltre presente una **cantina**, alla quale si accede mediante scala condominiale, con ingresso dal corridoio comune.

La cantina ha una superficie pari a 9,93 mq, è dotata di un piccolo finestrino che garantisce l'illuminazione e presenta un'altezza interna di 2,56 m.

Nella cantina è inoltre presente una porzione ribassata, a partire dal pilastro centrale, nella quale l'altezza interna risulta ridotta a 1,86 m.



Foto 12: Planimetria unita immobiliare (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Elaborati grafici)

PIANO SEMINTERRATO

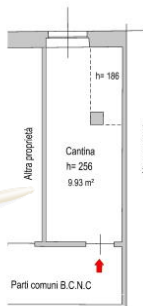


Foto 13: Planimetria unità immobiliare (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Elaborati grafici)

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

TABELLA SUPERFICI – UNITÀ IMMOBILIARE A/10

Locale	Piano	Altezza (m)	Superficie (mq)
Sala d'attesa	Piano primo	2,80	15,53
Reception	Piano primo	2,80	5,88
Studio 1	Piano primo	2,80	21,27
Studio 2	Piano primo	2,80	12,34
Studio 3	Piano primo	2,80	14,52
Disimpegno 1	Piano primo	2,55	3,07
Disimpegno 2	Piano primo	2,55	9,03
Servizio igienico	Piano primo	2,80	7,17
Balcone 1	Piano primo	-	11,27
Balcone 2	Piano primo	-	9,81
Cantina	Piano seminterrato	2,56	9,93

La documentazione fotografica è riportata nell'**Allegato 2 – Documentazione fotografica** e comprende le viste di tutti i locali delle unità immobiliari, nonché degli esterni del condominio, al fine di fornire rappresentazione del contesto in cui si collocano, secondo l'elenco che segue.

**ALLEGATO 2
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

ESTERNI

- Foto 1–2: Vista del fronte del condominio
Foto 3–4: Vista del lato cortile con individuazione del box auto (sub. 2 Fg. 16 part. 1038)
Foto 5: Viste lato cortile dell'unità immobiliare
Foto 6–7: Viste del cortile interno con individuazione del box (sub. 2 Fg. 16 part. 1038)
Foto 8: Vista di insieme del cortile interno
Foto 9–10: Vista dell'ingresso del cortile e dei marciapiedi di ingresso del condominio
Foto 11–12: L'ingresso del condominio con le parti comuni
Foto 13–14: Il vano scale condominiale – parti comuni

NCEU FG. 16 PART. 1038 SUB. 30 – INTERNI

Foto 15–16: Sala
Foto 17–18: Sala con reception
Foto 19–22: Disimpegno 1
Foto 23–24: Disimpegno 2
Foto 25–28: Il bagno
Foto 29–31: Studio 3
Foto 32–34: Studio 2 con il suo ingresso
Foto 35–37: Studio 1
Foto 38–39: Il balcone lato cortile
Foto 40–41: Il balcone dello studio 1
Foto 42–43: Il balcone lato cortile // Il balcone dello studio 1
Foto 44–45: Il balcone dello studio 1
Foto 46–47: Il balcone dello studio 1 – degrado della pavimentazione
Foto 48–49: Vista del balcone dell'unità immobiliare con struttura per montascale
Foto 50–51: Il corridoio comune delle cantine con individuazione cantina in uso
Foto 52–53: L'interno della cantina in uso al debitore esecutato nel primo sopralluogo
Foto 54–55: Vista dell'ingresso della cantina individuata in atto, ultima in fondo corridoio
Foto 56–57: Interni della cantina individuata in atto, presenza di pilastro
Foto 58–59: Interni della cantina individuata in atto, porzione ribassata
Foto 60–63: Interni della cantina individuata in atto – particolari

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'unità immobiliare risulta dotata degli ordinari impianti tecnologici previsti per edifici condominiali analoghi.

Di seguito si riportano le principali caratteristiche rilevate.

- **Impianto di riscaldamento**

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato condominiale, con caldaia comune ubicata nelle parti comuni dell'edificio e sistema di emissione a radiatori a parete di tipo tradizionale, dotati di elettrovalvole.

La distribuzione del calore avviene mediante i suddetti radiatori a parete, asserviti all'impianto centralizzato.

È inoltre presente un impianto di climatizzazione, costituito da unità esterna ubicata sul balcone lato cortile, con relative unità interne, come documentato alla Foto 38-39 –All.2 Doc. fotografica.

Il funzionamento dell'impianto di climatizzazione dovrà essere accertato da ditta specializzata; parimenti, la medesima verifica dovrà accertare se l'impianto serva esclusivamente l'unità immobiliare oggetto di procedura ovvero alimenti anche l'unità immobiliare adiacente funzionalmente connessa.

- **Impianto di acqua calda sanitaria**

La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene mediante boiler elettrico, ubicato all'interno del servizio igienico, come visibile dalla Foto 27 –All.2 Doc. fotografica.

- **Pannelli solari e fotovoltaici**

Non risulta alla scrivente la presenza di pannelli solari o impianti fotovoltaici, per quanto rilevabile in sede di sopralluogo.

- **Impianto elettrico**

L'impianto elettrico risulta di tipologia ordinaria, adeguata alla destinazione d'uso attuale a studio medico. Sono presenti punti luce, prese e comandi in tutti i locali, idonei all'alimentazione delle apparecchiature in uso.

È inoltre presente impianto citofonico.

In assenza delle dichiarazioni di conformità, che non sono state fornite, si rimanda alla verifica da parte di ditta artigiana abilitata, al fine di accertare la rispondenza dell'impianto alle normative vigenti e di individuare eventuali interventi di adeguamento necessari per la piena messa a norma e per l'utilizzo in condizioni di sicurezza.

- **Impianto idrico-sanitario**

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico-sanitario di tipo ordinario, con punti di adduzione e scarico ubicati nel servizio igienico e nel locale studio adiacente (Studio 3 – Foto 30, Allegato 2 – Documentazione fotografica), ove è presente un ulteriore lavandino posizionato in prossimità della finestra.

- **Impianto di antifurto**

Non risulta visibile impianto antifurto.

- **Impianto del gas per l'angolo cottura**

Come già indicato nel paragrafo precedente, trattasi di unità immobiliare a destinazione catastale A/10 (uffici e studi privati), per la quale ad oggi non risulta installato alcun angolo cottura.

Non è dato sapere se, in occasione degli interventi di ristrutturazione, siano state mantenute le predisposizioni per l'allaccio alla rete del gas.

- **Allacciamento rete telefonica**

L'unità immobiliare risulta allacciata alla rete telefonica.

STATO DELLE FINITURE

Lo stato generale delle finiture dell'unità immobiliare può definirsi **buono**.

Si rileva quanto segue:

- **Murature interne**

Le murature e le tramezze interne risultano intonacate e tinteggiate in tonalità differenti. Considerata la destinazione d'uso a studio medico, alcune pareti sono state tinteggiate con pitture lavabili, in conformità alla normativa vigente in materia di requisiti igienico-sanitari.

- **Pavimentazioni**

Tutti gli ambienti risultano pavimentati; le pavimentazioni originarie, presumibilmente in piastrelle, risultano ricoperte da una **pavimentazione continua in PVC** di diverso colore

(verde e giallo), completa di **zoccolature perimetrali**, realizzate al fine di rispondere ai requisiti igienico-sanitari dei locali.

- **Serramenti**

I serramenti risultano in legno con vetrocamera e sono dotati di tapparelle in plastica. La porta di ingresso è in legno non blindata, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Si rileva una porta scorrevole in vetro verso l'altra unità immobiliare.

- **Angolo cottura**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione catastale A/10 (uffici e studi privati), pertanto allo stato attuale risulta priva di angolo cottura e di dotazioni per la preparazione dei cibi, in quanto non previste né richieste dalla destinazione d'uso in essere.

- **Servizio igienico**

Il bagno risulta completamente rivestito a pavimento con pavimentazione continua in PVC, mentre le pareti sono trattate con pittura lavabile.

Il locale è dotato di sanitario con attrezzature laterali per l'affiancamento della carrozzina per disabili e di lavabo adiacente. Nel medesimo locale è inoltre presente un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

- **Sanitari**

Lo stato dei sanitari WC, di tipologia ordinaria a terra (non sospesi), risulta buono allo stato visivo, così come il lavabo sospeso.

Si rimanda in ogni caso alla verifica da parte di ditta specializzata al fine di accertare il corretto funzionamento degli impianti/ apparecchiature presenti.

- **Fenomeni di degrado della pavimentazione del balcone:**

Si evidenzia un fenomeno diffuso di degrado della pavimentazione del balcone a servizio dello Studio 1, come visibile dalle Foto 40-41-42-43-44-45-46) – Allegato 2 (Documentazione fotografica), presumibilmente dovuto a infiltrazioni di acqua, che hanno determinato il degrado e la rottura delle piastrelle.

La pavimentazione risulta pertanto da attenzionare e necessita di interventi di ripristino.

- **Parti comuni condominiali**

Da un esame visivo generale e considerato che l'accesso è stato eseguito unicamente in riferimento alle unità immobiliari oggetto di procedura, non potendo pertanto escludere la presenza di aspetti non rilevabili in altre parti del condominio, le condizioni complessive del fabbricato condominiale appaiono discrete, tenuto conto dell'epoca di costruzione (1982).

Le parti comuni presentano pavimentazioni in marmo, pareti tinteggiate e infissi in legno (cfr. Foto 13-14 *Allegato 2 Documentazione fotografica*).

Lo **stato di conservazione complessivo dell'unità immobiliare** può definirsi **buono**; si rendono tuttavia necessari interventi di verifica degli impianti, in quanto **non sono state fornite in sede di sopralluogo le relative dichiarazioni di conformità**.

Si ritiene comunque **verosimile la presenza delle medesime**, considerata la destinazione d'uso a **studio medico**, attività soggetta a **verifiche e controlli da parte dell'ASL**, che fa presumere la rispondenza alla norma.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

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

CALCOLO SUPERFICI CALPESTABILI		
FG.16 PART.1038 SUB.30		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano primo	Sala d'attesa	15,53
Piano primo	Reception	5,88
Piano primo	Studio 1	21,27
Piano primo	Studio 2	12,34
Piano primo	Studio 3	14,52
Piano primo	disimpegno 1	3,07
Piano primo	disimpegno 2	9,03
Piano primo	servizio igienico	7,17
Piano primo	balcone 1	11,27
Piano primo	balcone 2	9,81
Piano seminterrato	cantina	9,93

	Riassunto superfici calpestabili	
Σ	locali abitativi	69,54
Σ	locali abitativi di "servizio"	19,27
Σ	locali abitativi di "accessori" (cantina)	9,93
Σ	balconi	21,08

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

- dei locali principali è pari a 69,54 mq,
- dei locali abitativi di "servizio" (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 19,27 mq,
- dei locali abitativi di "accessori" (cantina etc.) è pari a 9,93 mq,
- la superficie dei balconi è pari a 21,08 mq.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE FG.16 PART.1038 SUB.30				
Destinazione		Superficie lorda (mq)	% di calcolo applicata	Superficie ragguagliata (mq)
Piano primo	Superficie commerciale	103,81	100	103,81
Piano primo	Balcone 1	11,27	25	2,82
Piano primo	Balcone 2	9,81	25	2,45
Piano interrato	Cantina	11,57	20	2,31
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)				111

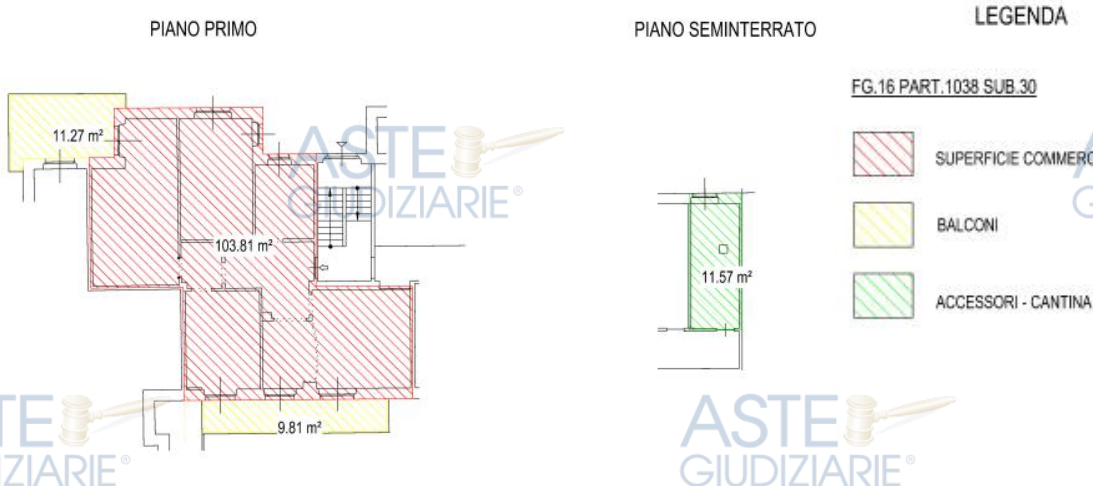


Foto 14: Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Elaborati grafici)

MILLESIMI CONDOMINIALI

Secondo quanto comunicato dall'Amministratore del Condominio in data 24/12/2025 con Pec, i millesimi condominiali riferiti all'unità immobiliare oggetto di stima risultano pari a **69,39/1000**, come da tabella compilata e riportata anche al **Quesito n. 14**).

L'Amministratore ha comunicato che i millesimi di proprietà, comprensivi della quota relativa alle scale, risultano pari a 124,96/1000.

Si precisa che la scrivente riporta i dati così come trasmessi, senza entrare nel merito dei relativi conteggi, trattandosi di informazioni di natura condominiale fornite dall'Amministratore e, in quanto tali, non riscontrabili.

DISTANZA DAI SERVIZI

L'unità immobiliare sita in Corso Milano n. 23 risulta ubicata in zona semicentrale rispetto al centro di Montà, posta lungo una delle principali direttrici di accesso al centro abitato. Il centro cittadino, ove sono concentrati i principali servizi pubblici, commerciali e amministrativi, è raggiungibile in pochi minuti sia con mezzo privato sia pedonalmente. La zona risulta pertanto dotata di adeguata accessibilità e discreta prossimità ai servizi principali.

NCEU Comune Montà (CN) Fg. 16 part. 1038 Sub.2

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Montà (CN), in Corso Milano n.23 e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

<u>Intestatario:</u>	XXXXXX XXXXXXXXXX nato a Moncalieri (TO) il xxxxxxxx C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Montà(CN) Fg.16 Part. 1038 Sub.2	/	C/6	3	13 mq	€ 28,20	15 mq	Corso Milano n.23 Piano S1

In merito alle coerenze dell'unità immobiliare, si rappresenta quanto segue:

- a sud-est confina con il sub. 1, part. 1038, Fg. 16 (altra proprietà);
- a nord-ovest confina con il sub. 3, part. 1038, Fg. 16 (altra proprietà);
- a sud-ovest confina con cortile condominiale, (sub.50 part. 1038, Fg. 16);
- a nord-est confina con corridoio cantine condominiale, (sub.50 part. 1038, Fg. 16).



Foto 15: Estratto elaborato planimetrico catastale attualmente agli atti (prot. 11/12/1985 n. T270909) con collocazione del box auto nel contesto condominiale



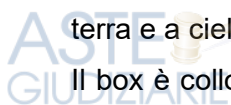
Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di unità immobiliare a destinazione catastale C/6 (autorimessa), sita nel medesimo fabbricato condominiale in cui è ubicata l'unità immobiliare descritta al paragrafo precedente e censita al Fg. 16, Part. 1038, sub. 30 (A/10).



L'unità immobiliare consiste in un box auto posto al piano seminterrato del fabbricato, in quanto la quota del piano terra risulta sopraelevata rispetto al cortile interno, al quale si accede mediante apposita rampa in discesa.

Si precisa che il cortile, pur trovandosi a quota inferiore rispetto al piano terra, risulta comunque fuori terra e a cielo aperto, non essendo sovrastato da alcuna soletta.



Il box è collocato in posizione prossima all'ingresso del cortile condominiale, con accesso diretto dal medesimo cortile.

Si rileva inoltre che il box è ubicato nelle adiacenze dell'unità immobiliare censita al subalterno 30 del Foglio 16, particella 1038, pur non risultando esattamente sottostante alla stessa.

L'unità presenta una superficie interna calpestabile pari a circa 15 mq e un'altezza interna di circa 2,58 m.



L'accesso al box avviene mediante portone basculante non motorizzato in lamiera.

All'interno dell'unità è presente un pilastro strutturale collocato in aderenza alla parete di fondo, nella porzione posteriore del box auto, nonché ulteriori due pilastri laterali emergenti dalle murature divisorie. Si rileva inoltre la presenza di tubazioni a vista poste a soffitto.



- **Impianti tecnologici**

Non risultano presenti ulteriori impianti tecnologici, ad eccezione dell'impianto elettrico, destinato esclusivamente all'illuminazione del locale.

- **Stato delle finiture**

L'unità immobiliare risulta piuttosto rifinita, con pavimentazione in piastrelle di ceramica, seppur di qualità basica e datate, e pareti intonacate con finitura di tipo abbozzato.

Si rilevano fenomeni di umidità, in particolare:

- nella pavimentazione, ove sono visibili efflorescenze saline riconducibili a umidità di risalita (cfr. Foto 67 – Documentazione fotografica);
- nelle pareti, ove si riscontrano distacchi di intonaco e fessurazioni (cfr. Foto 68,69 – Documentazione fotografica).



Lo stato di conservazione complessivo dell'unità immobiliare è da considerarsi discreto, coerente con l'epoca di realizzazione del fabbricato.





Foto 16: Planimetria unità immobiliare (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Elaborati grafici)

La documentazione fotografica è riportata nell'**Allegato 2 – Documentazione fotografica** e comprende le viste di tutti i locali delle due unità immobiliari, nonché degli esterni del condominio, al fine di fornire rappresentazione del contesto in cui si collocano, secondo l'elenco che segue, riferito alla specifica unità immobiliare qui trattata.

ALLEGATO 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

NCEU FG. 16 PART. 1038 SUB. 2

Foto 64: Vista del box auto

Foto 65: L'interno del box auto

Foto 66–67: L'interno del box auto – segni di degrado pavimentazione

Foto 68–69: Presenza di cavillature/crepe e distacco intonaco

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

Si riporta di seguito una tabella nella quale è indicata la superficie interna utile calpestabile dell'autorimessa.

CALCOLO SUPERFICI CALPESTABILI		
FG.16 PART.1038 SUB.2		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano seminterrato	box	15

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE FG.16 PART.1038 SUB.2				
Destinazione		Superficie lorda (mq)	% di calcolo applicata	Superficie ragguagliata (mq)
Piano seminterrato	Autorimessa	16,61	100	16,61
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)				17

PIANO SEMINTERRATO

LEGENDA

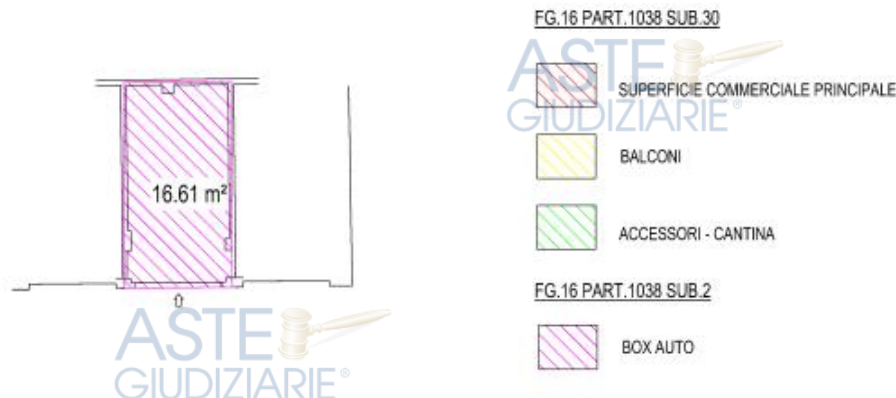


Foto 17: Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Elaborati grafici)

MILLESIMI CONDOMINIALI

Secondo quanto comunicato dall'Amministratore del Condominio in data 24/12/2025 con Pec, i millesimi condominiali riferiti all'unità immobiliare oggetto di stima risultano pari a **9,08/1000**, come da tabella compilata e riportata anche al **Quesito n. 14**).

Si precisa che la scrivente riporta i dati così come trasmessi, senza entrare nel merito dei relativi conteggi, trattandosi di informazioni di natura condominiale fornite dall'Amministratore e, in quanto tali, non riscontrabili.

DISTANZA DAI SERVIZI

L'unità immobiliare a destinazione box auto sita in Corso Milano n. 23 risulta ubicata in zona semicentrale rispetto al centro di Montà, posta lungo una delle principali direttrici di accesso al centro abitato.

Il centro cittadino, ove sono concentrati i principali servizi pubblici, commerciali e amministrativi, è raggiungibile in pochi minuti sia con mezzo privato sia pedonalmente. La zona risulta pertanto dotata di adeguata accessibilità e discreta prossimità ai servizi principali.
