

TRIBUNALE DI ASTI

Esec. Imm. 181/2013 R. G.

promossa da

*** omissis*** che ha rinunciato

(Avv. *** omissis***)

creditori intervenuti

*** omissis***

(Avv. *** omissis***)

*** omissis***

(Avv. *** omissis***)

*** omissis***

(Avv. *** omissis***)

*** omissis***

(Avv. *** omissis***)

creditore iscritto non intervenuto

*** omissis***

contro

*** omissis***

(Avv. *** omissis***)

comproprietari

*** omissis***

G. E.: dott. Pasquale Perfetti

C.T.U.: arch. Angelo Tollemeto

R E L A Z I O N E D E L C . T . U .

Premessa

Lo scrivente arch. Angelo Tollemeto con studio in Asti in viale Partigiani n. 15, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Asti alla pos. n. 37 e nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Asti dott. Pasquale Perfetti consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, regolarmente notificatagli in data 14-04-2014 prestava giuramento di rito all'Udienza del 14-04-2014 ed apprendeva il quesito peritale, di cui al Verbale d'Udienza inerente

gli immobili siti in Canelli (AT) ed ubicati in viale Risorgimento n. 119, descritti in Catasto Fabbricati al F° 14 n. 306 subb. 1, 2 e 3 ed in Catasto Terreni al F° 14 n. 306 tutti di comproprietà del Sig. ***omissis***.

Il sottoscritto c.t.u. ritirava immediatamente gli atti del pignoramento in oggetto ed avviava le operazioni peritali.

Esaminata in via generale la questione, il sottoscritto acquisiva i seguenti atti relativi agli immobili oggetto di pignoramento:

➤ dall'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov. Asti - Territorio – Servizi Catastali:

- 1) estratto di mappa Catasto Terreni F° 14 particella n. 306;
- 2) elaborato planimetrico Catasto Fabbricati F° 14 particella n. 306;
- 3) planimetria F° 14 particella ex n. 432 ora n. 306 sub. 2 del 1989;
- 4) planimetria F° 14 particella ex n. 432 ora n. 306 sub. 3 del 1989;
- 5) planimetria F° 14 particella n. 306 sub. 5 del 2014;
- 6) planimetria F° 14 particella n. 306 sub. 6 del 2014;
- 7) planimetria F° 14 particella n. 306 sub. 7 del 2014;
- 8) visura storica Catasto Fabbricati F° 14 particella n. 306 sub. 1;
- 9) visura storica Catasto Fabbricati F° 14 particella n. 306 sub. 2;
- 10) visura storica Catasto Fabbricati F° 14 particella n. 306 sub. 3;
- 11) visura storica Catasto Fabbricati F° 14 particella n. 306 sub. 4;
- 12) visura storica Catasto Fabbricati F° 14 particella n. 306 sub. 5;
- 13) visura storica Catasto Fabbricati F° 14 particella n. 306 sub. 6;
- 14) visura storica Catasto Fabbricati F° 14 particella n. 306 sub. 7;
- 15) visura Catasto Fabbricati F° 14 particella n. 180;
- 16) visura Catasto Fabbricati F° 14 particella n. 400;
- 17) visura Catasto Fabbricati F° 14 n. 306 sub. 2;

- 18) visura Catasto Fabbricati F° 14 n. 306 sub. 3;
- 19) visura Catasto Fabbricati F° 14 n. 306 sub. 4;
- 20) visura Catasto Fabbricati F° 14 n. 306 sub. 5;
- 21) visura Catasto Fabbricati F° 14 n. 306 sub. 6;
- 22) visura Catasto Fabbricati F° 14 n. 306 sub. 7;
- 23) visura Catasto Terreni Fa 14 n. 306 ;
- 24) planimetria F° 14 particella ex n. 432 ora n. 306 sub. 1 del 1966;
- 25) planimetria F° 14 particella ex n. 432 ora n. 306 subb. 1-2-3 del 1966;
- 26) planimetria F° 14 particella ex n. 432 ora n. 306 sub. 1 del 1989;
- 27) visura variazione Catasto Fabbricati F°14 particella 306 sub. 3;
- 28) visura variazione Catasto Fabbricati F°14 particella 306 sub. 5;
- 29) visura variazione Catasto Fabbricati F°14 particella 306 sub. 7;
- dall'Archivio Notarile di Alessandria:
 - 30) copia di verbale testamentario del 05-10-1989 Rep. N. 16514/8211;
 - 31) copia del contratto di compra-vendita del 24-10-1996 Rep. N. 22009;
- dal notaio ***omissis*** di Santo Stefano Belbo:
 - 32) copia del contratto di compra-vendita del 13-12-2012 Rep. N. 14556/4177
con relativi allegati di Attestazione Certificazione Energetica;
- dalla documentazione in atti:
 - 33) atto di pignoramento immobiliare in data 09-08-2013;
 - 34) certificato ipotecario speciale dell'Agence del Territorio - Uff. Prov. di Asti -
Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare Prot. n. AT 22837 del 04-08-
2014, in estratto contro ***omissis*** e contro ***omissis*** dal 01-12-2007
sino alla data 18-07-2014;
 - 35) certificato di destinazione urbanistica del 18-06-2014;

- da ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. di Asti - Servizio di Pubblicità Immobiliare:

36) ispezione ipotecaria per soggetto di note di trascrizione e di iscrizione n. AT 19017/3 a nome ***omissis*** dal 1979 sino alla data 17-04-2015;

37) ispezione ipotecaria per soggetto di note di trascrizione e di iscrizione n. AT 19016/3 a nome ***omissis*** dal 1979 sino alla data 17-04-2015;

- dal Comune di Canelli (AT) - Ufficio Stato Civile su richiesta del sottoscritto:

38) dichiarazione che il Sig. ***omissis*** è coniugato in regime di separazione dei beni ;

- dal Comune di Canelli su richieste del sottoscritto:

39) comunicazione sulla non avvenuta cessione del fabbricato in oggetto sino a tutto l'anno 2010;

- dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Asti su richiesta del sottoscritto:

40) comunicazione sulla inesistenza di contratti di locazione degli immobili in oggetto;

- dal Comune di Canelli - Settore Urbanistica su richieste del sottoscritto:

41) estratto cartografia in scala 1:500 della vigente Variante Strutturale n. 3 al P.R.G.C. del Comune di Canelli relativo all'area comprendente gli immobili in oggetto;

42) scheda n. 43 Tav. P2.3 Area Urbanistica B3 Variante Strutturale n. 3 al P.R.G.C. del Comune di Canelli relativa all'area comprendente gli immobili in oggetto;

43) estratti punto 10 art. 28 Norme di Attuazione Variante Strutturale n. 3 al P.R.G.C. del Comune di Canelli vigenti per l'area comprendente gli immobili

in oggetto;

- 44) estratto Regolamento Edilizio Comunale;
- 45) nulla osta n. 1058 del Comune di Canelli rilasciato in data 21-02-1964 ai Sigg. ***omissis*** e ***omissis*** per la costruzione del fabbricato comprendente gli immobili in oggetto;
- 46) elaborato grafico del progetto assentito con nulla osta n. 1058 del Comune di Canelli;
- 47) dichiarazione del Sindaco di Canelli in data 02-02-1966 sulla consistenza del fabbricato costruito di cui al nulla osta n. 1058;
- 48) autorizzazione all'abitabilità del Sindaco di Canelli in data 02-02-1966 relativa al fabbricato costruito di cui al nulla osta n. 1058;
- 49) domanda di condono edilizio L: 47/85 del 24-03-1986 prot. n. 1834 a nome ***omissis*** per cambio di destinazione e trasformazione di magazzino artigianale in abitazione civile al piano primo;
- 50) concessione di costruzione per sanatoria n. 2632 del Sindaco di Canelli in data 04-06-1991 rilasciata alla Sig.a ***omissis*** per cambio di destinazione e trasformazione di magazzino artigianale in abitazione civile al piano primo;
- 51) permesso di abitabilità in silenzio-assenso richiesta al Sindaco di Canelli in data 11-06-1991 con prt. n. 6257 del 13-6-1991;
- 52) denuncia di inizio attività prot. 9966 del 22-05-1996 effettuata dal Sig. ***omissis*** per rifacimento pavimentazione cortile;
- dalla C.C.I.A.A. di Asti su richiesta del sottoscritto:
- 53) visura ordinaria del ***omissis***;
- 54) visura ordinaria del ***omissis***.

In data 18-04-2015 il sottoscritto convocava alle ore 9,00 del giorno 27-05-2015 il

sopralluogo di accertamento degli immobili in oggetto e lo notificava mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ai comproprietari degli immobili medesimi Sigg.

omissis e ***omissis***, la quale ritirava entrambe le raccomandate.

Come stabilito, alle ore 9,00 del giorno 27-05-2015 presso il fabbricato sito in viale Risorgimento n. 119, oggetto di pignoramento, sono convenuti il sottoscritto c.t.u. e

l'arch. ***omissis*** che, ricevuto l'accesso a tutti gli immobili di che trattasi dai Sigg.

omissis e ***omissis***, avviavano immediatamente le operazioni di

accertamento. Di quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto annotava le constatazioni, di cui alla descrizione riportata nel successivo paragrafo

omissis, eseguiva significative misurazioni degli immobili oggetto di

pignoramento documentandone i luoghi con n° 100 fotografie a colori e sospendeva

le operazioni di accertamento alle ore 12,00 per poi riprenderle alle ore 13,30 e

concluderle alle ore 17,00 circa dopo aver anche esperito accertamento del

contesto urbano e delle parti esterne degli immobili. Le risultanze dei rilievi geome-

trici delle unità immobiliari F° 14 n. 306 subb. 2-3-5-6-7 e del bene comune non

censibile sub. 4 in oggetto sono state tradotte graficamente negli elaborati Rilievo di

Accertamento dello Stato di Fatto..

Constatata la non completa corrispondenza tra gli atti catastali degli immobili F° 14

n. 306 subb. 3, 5 e 7 ed i luoghi visitati, il sottoscritto, in ossequio alle disposizioni

ricevute, in qualità di c.t.u. ha richiesto ed apportato le seguenti variazioni catastali:

- aggiornamento della toponomastica e del piano di riferimento F° 14 particella n.

306 sub. 3 presso il Catasto Fabbricati, come da dichiarazione in data 12-06-2015;

- aggiornamento di elaborato planimetrico F° 14 particella n. 306 sub. 5 presso il

Catasto Fabbricati, come da dichiarazione in data 12-06-2015;

- aggiornamento di elaborato planimetrico F° 14 particella n. 306 sub. 7 presso il

Catasto Fabbricati, come da dichiarazione in data 17-06-2015;
recepite dal Catasto Fabbricati, come risulta da ricevute in data 15-06-2015 e in
data 18-06-2015) nonché da successive visure.

Dal rogito di compra-vendita del notaio ***omissis*** in data 13-12-2012 Rep. N.
14556/4177 il sottoscritto c.t.u. ha estratto i relativi allegati di Attestazione di
Certificazione Energetica inerenti gli immobili F° 14 n. 306 subb. 2 e 3.

Infine, sulla scorta degli accertamenti svolti, dello stato di fatto dei luoghi visitati, dei
rilievi effettuati e della loro restituzione grafica, del rilievo fotografico, dell'esame dei
documenti acquisiti e visionati nonché delle indicazioni del mercato immobiliare, il
sottoscritto, terminate le operazioni peritali relative ai quesiti formulati, può mettersi
nella condizione di riferire quanto segue:

A. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base dei documenti in atti risulta che nel ventennio anteriore all'iscrizione del
pignoramento gli immobili in oggetto, così distinti a seguito del frazionamento del
sub. 1 nei subb. 5-6-7 apportato dalla proprietà:

- alloggio individuato in Catasto Fabbricati di Canelli al F° 14 particella n. 306 sub.
2, implicitamente comprensivo del bene comune non censibile sub. 4;
- alloggio individuato in Catasto Fabbricati di Canelli al F° 14 particella n. 306 sub.
3, implicitamente comprensivo del bene comune non censibile sub. 4;
- portico di attività produttiva individuata in Catasto Fabbricati di Canelli al F° 14
particella n. 306 sub. 5, implicitamente comprensiva del bene comune non
censibile sub. 4;
- magazzino di attività produttiva individuato in Catasto Fabbricati di Canelli al F°
14 particella n. 306 sub. 6, implicitamente comprensivo del bene comune non
censibile sub. 4;

- magazzino di attività produttiva individuato in Catasto Fabbricati di Canelli al F°
14 particella n. 306 sub. 7, implicitamente comprensivo del bene comune non
censibile sub. 4;

hanno formato unico insieme oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- 1) a nome di ***omissis***, lo stato delle **iscrizioni è POSITIVO:**
- a) **per ipoteca volontaria su 1/3 dell'intera proprietà iscritta in data 17-12-2012
al n. 10037 del Reg. Gen. e al n. 1290 Reg. Part., concessa a garanzia di
mutuo fondiario per la somma di € 400.000,00 a favore di ***omissis***;**
- b) **per atto esecutivo di pignoramento immobiliare del Tribunale di Asti Rep.
2339 del 09-08-2013 trascritto in data 24-09-2013 al n. 7679 del Reg. Gen. e al
n. 5642 Reg. Part.. su 1/3 dell'intera proprietà;**
- 2) a nome di ***omissis***, lo stato delle **iscrizioni è POSITIVO per ipoteca
volontaria su 2/3 dell'intera proprietà iscritta in data 17-12-2012 al n. 10037 del
Reg. Gen. e al n. 1290 Reg. Part., concessa a garanzia di mutuo fondiario per la
somma di € 400.000,00 a favore di ***omissis*** ;**

B. DESCRIZIONE CATASTALE ATTUALE

Si segnala che in data 13-03-2014, ossia successiva a quella del pignoramento del 09-08-2013, l'immobile di cui al Catasto Fabbricati F° 14 n. 306 sub 1 è stato suddiviso nei subb. 5, 6 e 7 ed è stato accatastato il sub 4 bene comune non censibile. L'esatta descrizione catastale attuale degli immobili pignorati è la seguente, suddivisa in cinque lotti senza aver operato alcun frazionamento, poichè i singoli immobili erano già catastalmente distinti alla data dell'accertamento. Tali **immobili sono contraddistinti come subb. 2, 3, 5, 6 e 7 nei quali è insito il sub 4 bene comune non censibile:**

➤ **Lotto A:**

Comune di Canelli – Provincia di Asti – CATASTO FABBRICATI:

F° 14 particella n. 306 sub. 2, viale Risorgimento, piano 1, Cat. A/2, Cl. 1,

Cons. 5 vani, Rendita € 284,05;

intestato:

- per 2/3 a ***omissis***;
- per 1/3 a ***omissis***;

➤ **Lotto B:**

Comune di Canelli – Provincia di Asti – CATASTO FABBRICATI:

F° 14 particella n. 306 sub. 3, viale Risorgimento 119, piano 1-2, Cat. A/2, Cl.

1, Cons. 6,5 vani, Rendita € 369,27;

intestato:

- per 2/3 a ***omissis***;
- per 1/3 a ***omissis***;

➤ **Lotto C:**

Comune di Canelli – Provincia di Asti – CATASTO FABBRICATI:

F° 14 particella n. 306 sub. 5, viale Risorgimento n. 109, piano T, Cat. D/7,

Rendita € 90,00;

intestato:

- per 2/3 a ***omissis***;
- per 1/3 a ***omissis***;

➤ **Lotto D:**

Comune di Canelli – Provincia di Asti – CATASTO FABBRICATI:

F° 14 particella n. 306 sub. 6, viale Risorgimento n. 119, piano S1, Cat. D/7,

Rendita € 940,00;

intestato:

- per 2/3 a ***omissis***;

➤ per 1/3 a ***omissis***;

➤ **Lotto E:**

Comune di Canelli – Provincia di Asti – CATASTO FABBRICATI:

F° 14 particella n. 306 sub. 7, viale Risorgimento n. 119, piano S1-T, Cat.

D/7, Rendita € 980,00;

intestato:

➤ per 2/3 a ***omissis***;

➤ per 1/3 a ***omissis***.

Come indicato in premessa, poiché non risultavano correttamente denunciate presso il Catasto Fabbricati le unità immobiliari F° 14 n. 306 subb. 3, 5 e 7 il sottoscritto, in ossequio alle disposizioni ricevute, ha apportato le relative modifiche in Catasto Fabbricati, tali che le indicazioni sopra descritte sono attuali, esatte ed amministrativamente definite.

Le intervenute modifiche sono precisate nel paragrafo ***omissis*** che segue.

Si allegano visure, certificazioni, estratto di mappa e planimetrie catastali preesistenti ed aggiornate, di cui in premessa, sotto la lettera Allegato ***omissis***.

C. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Al Sig. ***omissis*** tutti gli immobili in oggetto sono pervenuti nella misura di 1/3 dell'intera proprietà per successione in morte del Sig. ***omissis*** in data 01-12-2007, al quale erano pervenuti nella piena proprietà del sub. 2, per atto di compravendita dalla Sig.a ***omissis*** con rogito notaio ***omissis*** in data 24-10-1996 Rep. n. 22009, e nella piena proprietà dei subb. 1 (ora subb. 5, 6 e 7) e 3, per successione in morte della Sig.a ***omissis*** in data 10-04-1989 come da verbale di pubblicazione testamento a rogito notaio ***omissis*** in data 05-10-1989 Rep. n. 16514.

Alla Sig.a ***omissis*** tutti gli immobili in oggetto sono pervenuti:

- nella misura di 1/3 dell'intera proprietà per successione in morte del Sig.

omissis in data 01-12-2007, al quale erano pervenuti nella piena proprietà del sub. 2, per atto di compravendita dalla Sig.a ***omissis*** con rogito notaio

omissis in data 24-10-1996 Rep. n. 22009 e nella piena proprietà dei subb. 1

(ora subb. 5, 6 e 7) e 3, per successione in morte della Sig.a ***omissis*** in data

10-04-1989 come da verbale di pubblicazione testamento a rogito notaio

omissis in data 05-10-1989 Rep. n. 16514;

- nella misura di 1/3 dell'intera proprietà per atto di compravendita dal Sig.

omissis con rogito notaio ***omissis*** in data 13-12-2012 Rep. n. 14556, al

quale erano pervenuti per successione in morte del Sig. ***omissis*** in data 01-12-

2007, che a sua volta aveva ricevuti nella piena proprietà del sub. 2, per atto di

compravendita dalla Sig.a ***omissis*** con rogito notaio ***omissis*** data 24-10-

1996 Rep. n. 22009, e nella piena proprietà dei subb. 1 (ora subb. 5, 6 e 7) e 3, per

successione in morte della Sig.a ***omissis*** in data 10-04-1989 come da verbale

di pubblicazione testamento a rogito notaio ***omissis*** in data 05-10-1989 Rep. n.

16514.

D. STATO PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Come da dichiarazione dell'Ufficio Stato Civile del Comune di Canelli (AT) risulta

che il Sig. ***omissis*** è coniugato in regime di separazione dei beni con la Sig.a

omissis.

E. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Generalità Lotti A – B – C – D - E

Gli immobili pignorati F° 14 n. 306 subb. 2, 3, 4, 5, 6 e 7, dei quali ne è data l'attuale

descrizione catastale al precedente paragr. ***omissis***, consistono in fabbricato,

portico e terreno d'insidenza, ripartito in cortile ed area esterna adibita a porzione di stradina privata di comproprietà dei frontisti, e costituiscono un corpo unico sito nel centro urbano di Canelli, ubicato in viale Risorgimento ed interposto ad altri lotti edificati.

L'area d'insidenza, che **ha superficie di 570 mq** e forma trapezoidale, è stata interessata dalle alluvioni del 1968 e del 1994 e confina a nord con viale Risorgimento, a est con la particella F° 14 n. 307 (****omissis****), a sud con stradina privata di comproprietà dei frontisti e ad ovest con la particella F° 14 n. 400. Oltre al piano sottotetto, il fabbricato si erge sul fronte viale Risorgimento per 2 piani fuori terra, oltre a porzione di piano seminterrato, e sul fronte cortile (retro) per 3 piani fuori terra. Al fabbricato si accede da portoncino su viale Risorgimento al civico n. 119 oltre che da accessi in cortile, e al cortile medesimo sia da cancello pedonale su viale Risorgimento al civico n. 121 sia da cancello carrabile su stradina privata al civico n. 109, quale estensione numerica di viale Risorgimento.

Le unità immobiliari sono costituite da portico di attività produttiva ubicato in cortile, da 2 magazzini di attività produttiva ubicati al piano seminterrato e al piano rialzato di fabbricato, nonché da 2 alloggi ubicati al piano primo del medesimo fabbricato, uno dei quali con pertinenza al piano sottotetto .

Il fabbricato è inserito in area urbana, è dotato di rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica e di gas metano da rete urbana nonchè è ben servito da viabilità pubblica e privata e da illuminazione pubblica.

La facciata del fabbricato su cortile trasversale a viale Risorgimento è asservita al supporto di linea elettrica pubblica e telefonica, mentre le facciate su strada e su cortile sono asservite al supporto della rete gas utilizzata dai due alloggi del piano secondo fuori terra. Altresì, sul centro della facciata fronte stradina privata è addossato un impianto esterno di raccolta polveri di lavorazione elevantesi dal piano cortile al

piano primo.

➤ **Le Parti Comuni ai Lotti A – B – C – D – E**

La facciata su viale Risorgimento si presenta mediamente in ordinario stato di conservazione. Essa si erge su zoccolatura in pietra di serizzo, lavorata a spacco in lastrine regolari posate a corsi orizzontali, ed è in muratura intonacata e tinteggiata fino a comprendere lo spessore della soletta del piano rialzato (fascia marcapiano), al di sopra del quale essa è in muratura di mattoni pieni a vista con parapetti e velette intonacati e tinteggiati. Il cornicione è in calcestruzzo intonacato e tinteggiato, presenta nell'alzata piccoli tratti di tinteggiatura sfogliata per imbibizione di acqua, e reca grondaia, in lamiera preverniciata, dalle cui estremità discendono due pluviali, in lamiera preverniciata, che s'innestano nella muratura di facciata a circa metà altezza del piano rialzato. Il portoncino d'ingresso è in legno massello verniciato con adiacente citofono condominiale ed è protetto dalle intemperie da pensilina cementizia intonacata e tinteggiata; gli altri infissi sono in metallo smaltato al piano seminterrato, in metallo smaltato corredati da tapparelle in legno al piano rialzato e in legno smaltato con tapparelle in legno al piano primo; sul centro della facciata vi è un'ampia finestratura del vano scala comune in metallo smaltato senza tapparelle; tutti gli infissi hanno cornice, soglie e davanzali in lastre di travertino. Il davanzale della seconda finestra del piano seminterrato presenta sbrecciatura.

Al piano primo sono ubicati due balconi con orizzontamento in laterocemento intonacato e tinteggiato, che presenta diffusa macchia di umidità da infiltrazione di acqua piovana, e parapetto in parte in muratura cementizia intonacata e tinteggiata, interessata da macchie di umidità e da muffe, e in parte in ringhiera metallica smaltata a semplici bacchette verticali.

Le restanti facciate sono anch'esse mediamente in ordinario stato di conservazione;

sono in muratura di mattoni intonacata e tinteggiata priva di zoccolatura, fatta esclusione del fianco su cortile, che reca zoccolatura in serizzo lavorato a spacco in lastre regolari posate a corsi orizzontali, al di sopra del quale l'intonaco presenta diffusa sfioritura da umidità; la rampa della scala esterna reca analoga zoccolatura in serizzo. Il fianco del fabbricato posto su confine dalla particella F° 14 n. 307 (**omissis**) presenta in parete due fessure correnti orizzontalmente pressoché per tutta la larghezza della parete a vista. Il cornicione è in calcestruzzo intonacato e tinteggiato e reca grondaia, in lamiera preverniciata, dalle cui estremità discendono due pluviali, in lamiera preverniciata, che s'innestano in pozzetti al piede del fabbricato. Gli infissi del piano seminterrato sono in metallo smaltato, quelli del piano rialzato sono in metallo e le finestre sono corredate da tapparelle in legno, quelli del piano primo sono in legno corredate da tapparelle in legno e quelle del sottotetto sono in legno prive di tapparelle; tutti gli infissi hanno soglie in lastre di travertino e davanzali cementizi.

A ridosso del fabbricato e del confine dalla particella F° 14 n. 307 al piano seminterrato è ubicato un basso fabbricato con attigua tettoia aventi tetto piano direttamente accessibile da porta-balcone del piano rialzato. Su parete del piano rialzato e in posizione soprastante a porta esterna di accesso al piano seminterrato è collocato un faro d'illuminazione esterna con rete di alimentazione a vista a servizio di quest'ultimo piano. All'altra estremità della facciata del fabbricato è addossata una scala esterna ad unica rampa di accesso al piano rialzato; sia sotto che sopra il pianerottolo di sbarco è posto un accessorio esterno, il più elevato dei quali presenta nella parte bassa di pareti sfioritura dell'intonaco per umidità. In posizione centrale addossato alla facciata si erge dal piano cortile e per tutta l'altezza del piano rialzato un impianto di raccolta polveri di lavorazione in lamiera verniciata, poggiante su basamento in muratura intonacata e tinteggiata, la cui copertura è



costituita in parte da balconata del piano primo e in parte da lastre ondulate di fibrocemento, da cui emerge un camino metallico ancorato alla ringhiera della balconata del piano primo; la facciata fronte cortile al piano rialzato è asservita all'attraversamento e all'ancoraggio di grossa tubazione dell'impianto di raccolta polveri. Al piano primo, lungo tutta la facciata su fronte stradina privata, corre una balconata con oriz-zontamento in laterocemento intonacato e tinteggiato, con presenza all'intradosso di sfogliamento delle tinteggiatura e di fessurazione longitudinale dell'intonaco; è munita di ringhiera metallica smaltata a semplici bacchette verticali; sulla parete della balconata sono collocate due caldaie murali a servizio dei due alloggi ivi ubicati.

Il tetto del fabbricato è a due falde, in legno con cornicioni in cemento armato e **manto di copertura in tegole piane marsigliesi** di colore rosso, e versa in ordinario stato di conservazione.

Una **recinzione in muratura cementizia**, di spessore cm 30 circa e altezza media cm 82 circa, **con soprastente inferriata metallica** verniciata, a semplici bacchette verticali, in ordinario stato di conservazione, delimita l'area cortilizia dal confine con la particella F° 14 n. 307 e dalla stradina privata, mentre dal viale Risorgimento la delimitazione è costituita dal cancello pedonale al civico n. 121. La recinzione lungo la stradina privata reca in posizione intermedia un cancello carrabile metallico a scorrimento manuale, di luce circa 5 m. ed a semplici bacchette verticali, in ordinario stato di conservazione, delimitato da due pilastrini cementizi, su uno dei quali è applicato un campanello alimentato da linea elettrica a vista; il passo carraio è contrassegnato dal civico n. 109. Il confine lungo la particella F° 14 n. 400 è delimitato da recinzione, in rete metallica plastificata sostenuta da pali cementizi, di proprietà della particella medesimi.

L'area libera si distingue in cortile comune e in porzione di stradina privata,



entrambe in ordinario stato di conservazione. **Il cortile** ha superficie di circa 205 mq, in massima parte ha pavimentazione e in piccola parte è adibita ad aiuole. La parte pavimentata è in piastrelle di gres 7,5x15 cm con zoccolino di uguale materiale per la porzione lungo il fabbricato a livello del piano seminterrato, collocata altimetricamente a circa 100 cm più in basso rispetto alla restante parte preponderante di cortile, la cui pavimentazione è in autobloccanti cementizi di colore grigio ed è posta a livello della stradina privata; la zona pavimentata è corredata da rete di smaltimento delle acque piovane raccolte da una caditoia posta in posizione centrale e da tre griglie poste nella parte più bassa al livello del piano seminterrato e in corrispondenza del cancello carrabile e del portico. **La porzione di stradina privata** ha superficie di calpestio di circa 37 mq ed è pavimentata con conglomerato bituminoso (asfalto).

Basso fabbricato con annessa tettoia aventi unica copertura piana è ubicato al piano seminterrato a ridosso del fabbricato e del confine dalla particella F° 14 n. 307. Il basso fabbricato ha superficie coperta di 13,96 mq, superficie di calpestio di 10,14 mq, destinazione di comune centrale termica, di impianto di produzione calore alimentato da gas metano di rete urbana, completa di impianti a vista termico, idrico, elettrico, d'illuminazione e gas ed è in disuso da anni. Il locale ha porta d'accesso e finestra metalliche, soffitto in laterocemento intonacato, pavimento in battuto cementizio e pareti intonacate al civile, delle quali quella a ridosso del fabbricato ha la porzione inferiore lavorata a spruzzo in quanto preesistente zoccolatura cementizia. La tettoia adiacente ha superficie coperta di 7,50 mq circa, superficie di calpestio di 7,33 mq, soffitto in laterocemento, sostenuto da due pilastri e da muro della centrale termica, e funge da ingresso alla centrale termica e al locale del piano seminterrato. Il solaio di copertura è piano, sporge oltre il basso fabbricato sul fronte per circa 100 cm e dalla tettoia per circa 50 cm, ha spessore di circa cm 18 oltre a soprastanti caldانا e manto



impermeabile, è intonacato anche nel risvolto verticale, fatta eccezione di porzione ad angolo che risulta sbrecciato ed è dotato in parte di grondaia in lamiera zincata preverniciata in pessimo stato di conservazione con scolo in aiuola. La superficie superiore del tetto piano è protetta da lastre cementizie cm 55x105 con bordo esterno in lastre di serizzo, tutte in pessimo stato di conservazione con presenza di muffe e licheni; sul tetto piano si apre una porta-balcone del piano rialzato pur se sprovvista di parapetto.

Il vano scala del fabbricato ha pianta rettangolare di superficie di calpestio di 12 mq circa al piano ed accesso esterno da portoncino su viale Risorgimento n. 119, in legno massello con sopraluce in vetro stampato e dotato di comando elettrico di apertura. Dal pianerottolo al piano stradale si diparte una rampa in discesa, sulla quale è collocata una porta tagliafuoco di accesso al piano seminterrato ed un'altra in salita che raggiunge un pianerottolo di sbarco sul quale si aprono due porte tagliafuoco di accesso al piano rialzato; da questo pianerottolo la scala prosegue per due rampe sino al pianerottolo del piano primo, dove sono collocate due portoncini caposcala di accesso ai due alloggi; da questo ripiano si diparte una scala di accesso al sottotetto. Sul pianerottolo di accesso dalla strada è collocato in apposita cassetta antincendio un idrante completo di accessori ed allacciato alla rete idrica. Le pareti, le rampe e il soffitto sono intonacati e tinteggiati; le rampe hanno pedata di cm 28 in lastre di marmo chiaro, alzata di cm 17,5 e zoccolino in lastre di marmo scuro; i pianerottoli hanno pavimento in piastrelle 40x40 cm di pezzame di marmo chiaro e i relativi battiscopa sono in lastre di marmo scuro; la ringhiera è metallica a profili verticali sormontati da corrimano ed è verniciata. È presente impianto elettrico sotto straccia con centri volta in rosone di gesso e frutti tipo Vimar.

➤ **Lotto A - particella F° 14 n. 306 sub. 2:**

L'unità immobiliare descritta in Catasto Fabbricati al F° 14 n. 306 sub.2, è costituita da **alloggio** al piano primo, accessibile da vano scala comune su viale Risorgimento n. 119.

L'immobile possiede la **quota di comproprietà indivisa sulle Parti Comuni** del fabbricato in cui sono ricompresi i muri perimetrali, gli orizzontamenti, il tetto, le facciate, il vano scala e la centrale termica con l'adiacente tettoia, nonché il terreno d'insidenza comprendente il cortile e l'area libera esterna adibita a porzione di stradina privata.

L'alloggio confina:

- in adiacenza: viale Risorgimento, vano scala comune sub. 4, alloggio sub. 3, cortile comune sub. 4, particella F° 14 n, 307 ****omissis****;
- con sottostante: magazzino di attività produttiva sub. 7;
- con soprastante: sottotetto sub. 3.

L'alloggio è classificato di Classe Energetica *G* come da attestato di prestazione energetica rilasciata dall'ing. ****omissis**** e non appartiene alla categoria contemplata dall'art. 3 comma 3 lettera *a, b, c* D. Lgvo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 D.Lgvo n. 311/2006 lettere *d, e, f* e come integrato dal D. 26-06-2009 allegato A n. 2 e altresì non appartiene a una delle categorie di cui all'art. 2 comma 5 L.R. n.13/2007 e alla disposizione attuativa della medesima di cui alla D.G.R. 04-08-2009 n. 4311965 allegato A n. 5.2.

L'alloggio si presenta in mediocre stato di conservazione, provvisto di allacciamenti alle reti elettrica, idrica e fognaria e dotato di impianto termico autonomo a gas di rete urbana, composto da rete interna sotto traccia, termosifoni in ghisa in tutti i locali, fatta esclusione del ripostiglio, e da caldaia murale modello ARCA Ecos, con vernice in parte sfogliata, ubicata su balcone fronte cortile e munita di camino emergente dal tetto; la cucina è priva di allacciamento al gas di rete urbana, la cui tubazione di alimentazione è



però predisposta nei suoi pressi su balcone fronte viale Risorgimento. L'alloggio, che è risultato occupato da mobili, masserizie e materiale vario in tutti i locali, ha soffitto piano in laterocemento intonacato e tinteggiato, altezza utile di 3,03 m. e risulta così composto:

- ingresso-disimpegno: ha superficie di calpestio di 9,96 mq, pavimento in piastrelle cementizie di pezzame di marmo cm 40x40 con zoccolino battiscopa in legno alto cm 8, soglie in lastre di marmo, pareti intonacate e tinteggiate, portoncino d'ingresso a un battente in legno tamburato con fronte esterno decorato a disegno geometrico e munito di serratura di sicurezza a vista; tutte le porte interne sono in legno smaltato con pannellatura di vetri stampato; è presente impianto elettrico sotto traccia, privo di quadretto di alloggio e di salvavita, munito di centro volta con rosone in gesso, frutti in placche tipo Living BiTicino, termostato ambiente e citofono;
- camera 1 : ha superficie di calpestio di 16,59 mq, pavimento in piastrelle cementizie di pezzame di marmo cm 30x30 con zoccolino battiscopa in legno alto 8 cm, pareti intonacate e tinteggiate; ha una porta-balcone a due battenti in legno smaltato, in parte esternamente screpolato, dotata di vetri semplici e tapparella in legno, sverniciato e degradato, alloggiata in apposito cassonetto in legno smaltato; è presente impianto elettrico sotto traccia munito di centro volta con rosone in gesso, prese e frutti in placche tipo Living BiTicino;
- bagno: ha superficie di calpestio di 7,22 mq, pavimento in piastrelle in ceramica smaltata 22,5x22,5 cm, rivestimento murale alto 2,33 m. in piastrelle di ceramica smaltata 22,5x22,5 cm con fascia di decoro quasi in sommità; le porzioni di parete non piastrellate sono intonacate e tinteggiate; sono presenti un lavabo e un bidet in vetro-china colore bianco con miscelatori, un analogo vaso all'inglese con cassetta di scarico esterna, una doccia, con piatto ad angolo arrotondato in vetro-china colore

bianco, racchiusa da box in parte in muratura piastrellata e in parte in pannellatura di plexiglass sostenuta da intelaiatura in alluminio smaltato nonché dotata di doccia su saliscendi e di miscelatore; sono presenti un boiler elettrico; è presente una porta-balcone a due battenti in legno smaltato, in parte esternamente screpolato, dotata di vetri semplici e tapparella in legno, sverniciato e degradato, alloggiata in apposito cassonetto in legno smaltato; è assente il coprifilo interno della porta di accesso; è presente impianto elettrico sotto traccia munito di centro volta e di punti luce a parete, prese e frutti in placche tipo Living BiTicino;

- *camera 2* : ha superficie di calpestio di 20,68 mq, pavimento in piastrelle cementizie di pezzame di marmo cm 30x30 con zoccolino battiscopa in legno alto 8 cm, pareti intonacate e tinteggiate; ha una porta-balcone a due battenti in legno smaltato, in parte esternamente screpolato, dotata di vetri semplici e tapparella in legno, sverniciato e degradato, alloggiata in apposito cassonetto in legno smaltato; nella parete fronte cortile alla distanza di circa 60 cm dal cassonetto della porta-balcone è presente una crepa che si sviluppa ad andamento suborizzontale sino a raggiungere la parete ortogonale posta lungo il confine dalla particella F° 14 sub. 307 per poi risvoltare su di essa per una lunghezza di circa 170 cm e discendere sino a 100 cm dal piano pavimento; tale crepa appare interessare l'intero spessore delle pareti esterne in quanto si trova in corrispondenza di analoga crepa presente sulle facciate; è presente impianto elettrico sotto traccia munito di centro volta con rosone in gesso, prese e frutti in placche tipo Living BiTicino;
- *balconata* su fronte cortile posta in continuità di quella dell'alloggio confinante sub. 3: ha superficie di calpestio di 9,60 mq, pavimento in piastrelle di gres cm 10x20 con battiscopa alto cm 10 in analoga piastrella e copertina in serizzo, ringhiera metallica smaltata alta 91 cm e a semplici bacchette verticali;



- *ripostiglio*: ha superficie di calpestio di 4,50 mq, pavimento in piastrelle cementizie di pezzame di marmo cm 30x30 privo di battiscopa, pareti intonacate e tinteggiate; è presente impianto elettrico sotto traccia munito di centro volta;
- *camera 3*: ha superficie di calpestio di 24,25 mq, pavimento in piastrelle cementizie di pezzame di marmo cm 40x40 con zoccolino battiscopa in legno alto 8 cm, pareti intonacate e tinteggiate; la parte centrale della parete lungo il confine dalla particella F° 14 n. 307 presenta a circa 100 cm dal soffitto una crepa che discende diagonalmente a circa 130 cm dal piano pavimento; altra crepa a circa 170 cm dal pilastro è presente nel soffitto dove si protende verso strada diramandosi sino a raggiungere un travetto a circa 60 cm dalla parete lungo il confine; una porta-balcone a tre battenti in legno smaltato, in parte esternamente screpolato, dotata di vetri semplici e tapparella in legno, sverniciato e degradato, alloggiata in apposito cassonetto in legno smaltato; è presente impianto elettrico sotto traccia munito di centro volta con rosone in gesso, prese e frutti in placche tipo Living BiTicino;
- *cucina* : ha superficie di calpestio di 16,93 mq, pavimento in piastrelle cementizie di pezzame di marmo cm 30x30 con zoccolino battiscopa in legno alto 8 cm laddove è assente il rivestimento murale; ha pareti intonacate e tinteggiate fatta eccezione delle pareti lungo il vano scala e il risvolto su strada rivestite con piastrelle di ceramica smaltata cm 7,5x15 per un'altezza di 142 cm; ha una porta-balcone a tre battenti in legno smaltato, in parte esternamente screpolato, dotata di vetri semplici e tapparella in legno, sverniciato e degradato, alloggiata in apposito cassonetto in legno smaltato; sulla parete lungo il vano scala è collocato un rubinetto per acqua calda e fredda soprastante a lavello in ceramica appoggiato su spallette in muratura; sotto il lavello è ubicata una saracinesca di arresto alimentazione dell'acqua; è presente impianto elettrico sotto traccia munito di centro volta, prese e frutti in



placche tipo Living BiTicino;

- *balcone* su fronte strada: ha superficie di calpestio di 6,61 mq; il pavimento è in piastrelle di gres cm 12,5x25 privo di battiscopa e delimitato da copertina in travertino, il quale versa in pessimo stato di conservazione per la presenza di distacchi, rotture, muffe e licheni, tali da comportare diffuse infiltrazioni d'acqua sino all'intradosso della soletta di laterocemento con ammaloramento di intonaco e tinteggiatura; è presente ringhiera metallica smaltata alta 92 cm a semplici bacchette verticali con interposto parapetto in muratura intonacata e tinteggiata sormontata da scossalina in travertino, entrambi in pessimo stato di conservazione, presentando rispettivamente sfogliamento dello smalto e macchie di ruggine nonché distacchi della tinteggiatura, muffe e licheni.

➤ **Lotto B - particella F° 14 n. 306 sub. 3:**

L'unità immobiliare descritta in Catasto Fabbricati al F° 14 n. 306 sub.3, è costituita da **alloggio** al piano primo, accessibile da vano scala comune su viale Risorgimento n. 119.

L'immobile possiede la **quota di comproprietà indivisa sulle Parti Comuni** del fabbricato in cui sono ricompresi i muri perimetrali, gli orizzontamenti, il tetto, le facciate, il vano scala e la centrale termica con l'adiacente tettoia, nonché il terreno d'insidenza comprendente il cortile e l'area libera esterna adibita a porzione di stradina privata.

L'alloggio confina:

- in adiacenza: viale Risorgimento, vano scala comune sub. 4, alloggio sub. 2, cortile comune sub. 4;
- con sottostante: magazzino di attività produttiva sub. 7;
- con soprastante: sottotetto sub. 3.

L'alloggio è classificato di Classe Energetica *G* come da attestato di prestazione ener-

getica rilasciata dall'ing. ***omissis*** e non appartiene alla categoria contemplata dall'art. 3 comma 3 lettera *a, b, c* D. Lgvo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 D.Lgvo n. 311/2006 lettere *d, e, f* e come integrato dal D. 26-06-2009 allegato A n. 2 e altresì non appartiene a una delle categorie di cui all'art. 2 comma 5 L.R. n.13/2007 e alla disposizione attuativa della medesima di cui alla D.G.R. 04-08-2009 n. 4311965 allegato A n. 5.2.

L'alloggio si presenta in ordinario stato di conservazione, provvisto di allacciamenti alle reti elettrica, idrica, fognaria e gas; è dotato di impianto termico autonomo a gas di rete urbana, composto da rete interna sotto traccia, termosifoni in ghisa in tutti i locali e da caldaia murale modello RIELLO Residence, ubicata su balcone fronte cortile e munita di camino emergente dal tetto; la cucina è dotata di allacciamento al gas di rete urbana, la cui tubazione di alimentazione è posta sul balcone fronte viale Risorgimento. L'alloggio, che è risultato occupato da mobili, masserizie e materiale vario in tutti i locali, ha soffitto piano in laterocemento intonacato e tinteggiato, altezza utile di 3,01 m. e risulta così composto:

- ingresso-disimpegno: ha superficie di calpestio di 10,22 mq, pavimento in piastrelle di ceramica decorata cm 20x20 con battiscopa in ceramica alto cm 8, soglie in lastre di marmo, pareti intonacate e tinteggiate, portoncino d'ingresso a un battente in legno tamburato con fronte esterno decorato a disegno geometrico e munito di serratura di sicurezza a vista; tutte le porte interne sono in legno smaltato con pannellatura di vetri stampato, esclusa la porta del bagno 2 che reca vetro serigrafato; sul termosifone è presente una mensola in marmo; è presente impianto elettrico sotto traccia, privo di quadretto di alloggio e di salvavita, munito di centro volta con rosone in gesso, frutti in placche tipo Magic BiTicino, termostato ambiente e citofono;

- *camera 1*: ha superficie di calpestio di 15,35 mq, pavimento in quadrotti di listelli di legno tipo rovere cm 12x12 con zoccolino battiscopa in legno alto 6 cm, pareti intonacate e tinteggiate; il divisorio dal corridoio-disimpegno è costituito prevalentemente da muretto alto cm 103 con soprastante ripiano in legno ed è privo di porta d'intercomunicazione; ha una porta-balcone a due battenti in legno smaltato, in parte esternamente screpolato, dotata di vetri semplici e tapparella in legno, sverniciato e degradato, alloggiata in apposito cassonetto in legno smaltato; è presente impianto elettrico sotto traccia munito di centro volta con rosone in gesso, prese e frutti in placche tipo Magic BiTicino;
- *bagno 1*: ha superficie di calpestio di 7,61 mq, pavimento in piastrelle di ceramica smaltata 15x15 cm, rivestimento murale alto 2,90 m. in piastrelle di ceramica smaltata 15x15 cm; una parte del rivestimento murale lato soggiorno e corridoio/disimpegno presenta piastrelle rotte e distaccate all'altezza del voltino della porta di accesso al bagno medesimo; le porzioni di parete non piastrellate sono intonacate e tinteggiate; sono presenti un lavabo, un bidet e una vasca in vetro-china colore azzurro con rubinetteria per acqua calda e fredda, un vaso all'inglese con cassetta di scarico esterna anch'esso di colore azzurro ed una saracinesca d'intercettazione rete idrica; è presente una porta-balcone a due battenti in legno smaltato, in parte esternamente screpolato, dotata di vetri semplici e tapparella in legno, sverniciato e degradato, alloggiata in apposito cassonetto in legno smaltato; è presente impianto elettrico sotto traccia munito di centro volta e di punti luce a parete, prese e frutti in bachelite;
- *camera 2* : ha superficie di calpestio di 20,54 mq, pavimento in quadrotti di listelli di legno tipo rovere cm 12x12 con zoccolino battiscopa in legno alto 6 cm, pareti intonacate e tinteggiate; ha una porta-balcone a due battenti in legno smaltato, in



parte esternamente screpolato, dotata di vetri semplici e tapparella in legno, sverniciato e degradato, alloggiata in apposito cassonetto in legno smaltato; è presente impianto elettrico sotto traccia munito di centro volta con rosone in gesso, antenna tv esterna in canalina di plastica, prese e frutti in placche tipo Magic BiTicino;

- *balconata* su fronte cortile posta in continuità di quella dell'alloggio confinante sub. 2: ha superficie di calpestio di 9,60 mq, pavimento in piastrelle di gres cm 10x20 con battiscopa alto cm 10 in analoga piastrella e copertina in serizzo, ringhiera metallica smaltata alta 91 cm e a semplici bacchette verticali;
- *bagno 2*: ha superficie di calpestio di 3,46 mq, pavimento in piastrelle di ceramica smaltata 33x33 cm, rivestimento murale alto 2,50 m. in piastrelle di ceramica smaltata 20x25 cm; le porzioni di parete non piastrellate sono intonacate e tinteggiate; sono presenti un lavabo su colonna in vetro-china colore bianco con miscelatore, un analogo vaso all'inglese con cassetta di scarico esterna, una doccia, con piatto in vetro-china colore bianco, racchiusa da box in pannellatura di plexiglass sostenuta da intelaiatura in alluminio smaltato nonché dotata di doccia su saliscendi e di miscelatore, attacchi per adduzione acqua e per carico e scarico lavatrice, un boiler elettrico; è presente su davanzale in marmo una finestra a un battente in legno smaltato, in parte esternamente screpolato, dotata di vetri semplici e tapparella in legno, sverniciato e degradato, alloggiata in apposito cassonetto in legno smaltato; è presente impianto elettrico sotto traccia munito di centro volta e di punti luce a parete, prese e frutti in bachelite;
- *camera 3*: ha superficie di calpestio di 21,81 mq, pavimento in moquette tipo velluto applicata su preesistente pavimento con zoccolino battiscopa in legno alto 10 cm, pareti intonacate e tinteggiate; ha una finestra a due battenti, priva di davanzale



interno, ed una porta-balcone a tre battenti entrambe in legno smaltato, in parte esternamente screpolato, dotate di vetri semplici e tapparelle in legno, sverniciato e degradato, alloggiate in apposito cassonetto in legno smaltato; sul termosifone è presente una mensola in marmo; è presente impianto elettrico sotto traccia munito di centro volta con rosone in gesso, prese e frutti in placche tipo Magic BiTicino;

- *cucina*: ha superficie di calpestio di 17,42 mq, pavimento in piastrelle di ceramica smaltata cm 15x15 con zoccolino battiscopa in ceramica alto 8 cm laddove è assente il rivestimento murale; ha pareti intonacate e tinteggiate fatta eccezione delle pareti lungo il vano scala e risvolti lato balcone e parete su corridoio sino agli infissi rivestite con piastrelle di ceramica smaltata cm 15x15 per un'altezza di 152 cm; ha una porta-balcone a tre battenti in legno smaltato, in parte esternamente screpolato, dotata di vetri semplici e tapparella in legno, sverniciato e degradato, alloggiata in apposito cassonetto in legno smaltato; il lavello è dotato di miscelatore per acqua calda e fredda mentre il piano cottura è alimentato da gas di rete urbana dotata di saracinesca di arresto sotto il lavello; la parete su fronte strada presenta in alto una griglia di aerazione; è presente impianto elettrico sotto traccia munito di centro volta con rosone, prese e frutti in placche tipo Magic BiTicino;
- *balcone* su fronte strada: ha superficie di calpestio di 6,61 mq; il pavimento è in piastrelle di gres cm 12,5x25 privo di battiscopa e delimitato da copertina in travertino, il quale versa in pessimo stato di conservazione per la presenza di distacchi, rotture, muffe e licheni, tali da comportare diffuse infiltrazioni d'acqua sino all'intradosso della soletta di laterocemento con ammaloramento di intonaco e tinteggiatura; è presente ringhiera metallica smaltata alta 92 cm a semplici bacchette verticali con interposto parapetto in muratura intonacata e tinteggiata sormontata da scossalina in travertino, entrambi in pessimo stato di conservazione, presentando



rispettivamente sfogliamento dello smalto e macchie di ruggine nonché distacchi della tinteggiatura, mufte e licheni; gli stipiti della porta-balcone della cucina sono fessurati a metà altezza e per tutta la larghezza; la soglia della porta-balcone della camera 3 presenta due crepe a tutta larghezza.

Il **sottotetto**, quale pertinenza adibita ad uso sgombero, è accessibile dalla scala comune e confina:

- in adiacenza: viale Risorgimento, vano scala comune e cortile comune sub. 4, particella F° 14 n. 307 ****omissis****;
- con sottostanti: alloggi sub. 2 e sub. 3, vano scala comune sub. 4.

Il sottotetto è un unico locale adibito a sgombero avente superficie di 225,38 mq, altezza minima di 0,00 m. e massima di 3,00 m.; tramite rampa interna si accede all'estradosso del solaio di copertura del piano primo; il locale è tutto al rustico ed il soffitto è rappresentato dal nudo tetto in legno che dal centro (colmo) degrada sino alla parete esterna del fabbricato; sul lato trasversale fronte cortile sono presenti due finestre in legno a un battente smaltato, in parte esternamente screpolato, dotate di vetri semplici; sono assenti impianti.

➤ **Lotto C – particella F° 14 n. 306 sub. 5 :**

L'unità immobiliare descritta in Catasto Fabbricati al F° 14 n. 306 sub.5, è costituita da **portico di attività produttiva** al piano cortile, accessibile dal medesimo previo attraversamento di cancello carrabile al civico n. 109 di viale Risorgimento, attestato su stradina privata. L'immobile possiede la **quota di comproprietà indivisa sulle Parti Comuni** del fabbricato in cui sono ricompresi i muri perimetrali, gli orizzontamenti, il tetto, le facciate, il vano scala e la centrale termica con l'adiacente tettoia, nonché il terreno d'insidenza comprendente il cortile e l'area libera esterna adibita a porzione di stradina privata.

Il portico confina:

- in adiacenza: cortile comune sub. 4 e particella F° 14 n. 400.

Il **portico** è ubicato a ridosso del confine con la particella F° 14 n. 400 e in posizione centrale del cortile, è in buono stato di conservazione, ha superficie di calpestio di 44,76 mq, superficie coperta di mq 47,43 ed altezza interna utile di 2,94 m.; è chiuso su tre lati da muratura a tutt'altezza in blocchi calcestruzzo vibrato spessore cm 12; ha pilastri in cemento armato, soffitto in latero-cemento con soprastante tetto a una falda avente manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento, grondaia e faldaleria in lamiera zincata preverniciata nonché pluviale in lamiera zincata preverniciata con gambale in plastica innestato nell'adiacente griglia di raccolta acque piovane; la pavimentazione è in battuto cementizio bocciardato suddiviso in riquadri senza battiscopa; le pareti interne ed esterne e il soffitto sono al rustico fatta esclusione del fronte dei pilastri prospicienti il cortile che sono intonacati; all'interno è collocato un lavabo con rubinetto per acqua fredda, alimentato da tubazione in polietilene a vista collocata in modo posticcio, e con scarico in plastica a vista; la parete esterna sul lato aiuola reca due lampioncini d'illuminazione.

➤ **Lotto D – particella F° 14 n. 306 sub. 6:**

L'unità immobiliare descritta in Catasto Fabbricati al F° 14 n. 306 sub.6 è costituita da **magazzino di attività produttiva** al piano seminterrato, accessibile sia da vano scala comune su viale Risorgimento n. 119, attraverso porta tagliafuoco, sia da cortile comune. L'immobile possiede la **quota di comproprietà indivisa sulle Parti Comuni** del fabbricato in cui sono ricompresi i muri perimetrali, gli orizzontamenti, il tetto, le facciate, il vano scala e la centrale termica con l'adiacente tettoia, nonché il terreno d'insidienza comprendente il cortile e l'area libera esterna adibita a porzione di stradina privata.



Il magazzino confina:

- in adiacenza: viale Risorgimento, vano scala comune sub. 4, cortile comune sub. 4, magazzino sottoscala sub. 7, centrale termica con attigua tettoia comune sub. 4 e particella F° 14 n. 307 ***omissis***
- con soprastanti: magazzino sub. 7 e vano scala comune sub. 4.

Dell'immobile non è stato acquisito l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di magazzino, per il quale esso non è richiesto trattandosi di immobile che appartiene alla categoria contemplata dall'art. 3 comma 3 lettera *a, b, c* D. L.gvo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 D.Lgvo n. 311/2006 lettere *d, e, f* e come integrato dal D. 26-06-2009 allegato A n. 2 e altresì appartiene a una delle categorie di cui all'art. 2 comma 5 L.R. n.13/2007 e alla disposizione attuativa della medesima di cui alla D.G.R. 04-08-2009 n. 4311965 allegato A n. 5.2.

L'immobile è in scadente stato di conservazione, è provvisto di allacciamenti alla rete elettrica, è privo degli impianti idrico, fognario e termico e risulta così composto:

- magazzino 1: ha superficie di calpestio di 194,74 mq, altezza utile di 2,69 m., soffitto in laterocemento intonacato e tinteggiato; le pareti sono intonacate e tinteggiate, quelle perimetrali recando uniformi ed estese macchie di umidità con sfioritura, rigonfiamento e distacco dell'intonaco; il pavimento è in battuto cementizio bocciardato senza battiscopa e con diffusa presenza di fessurazioni e di sfaldamento dello strato di finizione; gli infissi esterni sono metallici smaltati con vetri in parte stampati e in parte trasparenti e versano in scadente stato di conservazione. Il locale è attraversato in più parti da tubazioni verticali e sub-orizzontali di fognatura interna proveniente dai piani soprastanti e presenta in sospensione dal soffitto una fitta tubazione metallica smaltata, costituente rete di distribuzione acqua di preesistente impianto termico comune (allacciata alla centrale termica comune, dismessa da

alcuni anni. Su soffitto e pareti sono altresì collocate a vista tubazioni e canaline metalliche di alimentazione di impianto d'illuminazione ed elettrico, corredato da numerose prese di tipo industriale (trifase 16A) in apposite cassette e di frutti e prese in bachelite, tutte allacciate a proprio quadro elettrico. Al soffitto sono ancorate tubazioni flessibili di dismessi impianti di aspirazione polveri e di aria compressa, le ultime delle quali anche provenienti dal soprastante magazzino sub. 7. Finestra metallica con vetri è posta in comunicazione con adiacente magazzino del sub. 7.

Nel locale sono depositati materiali e attrezzature varie riconducibili all'attività produttiva.

- magazzino 2 : ha superficie di calpestio di 7,29 mq, altezza utile di 2,69 m. e soffitto in laterocemento al rustico; le pareti divisorie sono al rustico fatta eccezione di quella lato cortile, la quale reca un ampio foro a mo' di finestrella; il pavimento è in battuto cementizio bocciardato senza battiscopa; la porta di accesso è a un battente in legno tamburato; sono assenti impianti fatta esclusione di un aerotermo disattivato, di una tubazione corrente lungo la parete di confine e di altra tubazione di impianto d'aria corrente a soffitto e proveniente dal piano superiore; il locale è risultato vuoto da materiali;
- magazzino 3 : ha superficie di calpestio di 5,19 mq, altezza utile variabile da 2,69 m. a 0,60 m. e soffitto prevalentemente in cemento armato al rustico; le pareti sono al rustico e il pavimento è in battuto cementizio bocciardato senza battiscopa; la porta di accesso è a un battente in legno tamburato con pannellatura in vetro; sono assenti impianti anche se il locale è attraversato da scarico fognario in plastica proveniente dai piani superiori e da tubazione di acqua potabile. Il locale è risultato vuoto da materiali.

➤ **Lotto E – particella F° 14 n. 306 sub. 7 :**

L'unità immobiliare descritta in Catasto Fabbricati al F° 14 n. 306 sub.7 è costituita da **magazzino di attività produttiva** al piano rialzato, accessibile sia da vano scala comune su viale Risorgimento n. 119, attraverso due porte tagliafuoco, sia da cortile comune nonché da locale al piano semin-terrato accessibile da cortile comune e da servizio igienico esterno su pianerottolo della scala esterna di accesso da cortile comune.

L'immobile possiede la **quota di comproprietà indivisa sulle Parti Comuni** del fabbricato in cui sono ricompresi i muri perimetrali, gli orizzontamenti, il tetto, le facciate, il vano scala e la centrale termica con l'adiacente tettoia, nonché il terreno d'insidenza comprendente il cortile e l'area libera esterna adibita a porzione di stradina privata.

Il magazzino confina:

- in adiacenza: cortile comune sub. 4 e magazzino sub. 6 per il piano seminterrato; viale Risorgimento, vano scala comune sub. 4, cortile comune sub. 4 e particella F° 14 n. 307 ****omissis**** per il piano rialzato;
- con sottostante: magazzino sub. 6;
- con soprastanti: alloggi subb. 2 e 3;

Dell'immobile non è stato acquisito l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di magazzino, per il quale esso non è richiesto trattandosi di immobile che appartiene alla categoria contemplata dall'art. 3 comma 3 lettera *a, b, c* D. L.gvo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 D.Lgvo n. 311/2006 lettere *d, e, f* e come integrato dal D. 26-06-2009 allegato A n. 2 e altresì appartiene a una delle categorie di cui all'art. 2 comma 5 L.R. n.13/2007 e alla disposizione attuativa della medesima di cui alla D.G.R. 04-08-2009 n. 4311965 allegato A n. 5.2.

L'immobile è in ordinario stato di conservazione, è provvisto di allacciamenti alla rete elettrica, è privo dell'impianto termico pur se i magazzini 1 e 3 sono dotati di termosifoni

in ghisa, e risulta così composto:

- magazzino 1 al piano rialzato: ha superficie di calpestio di 189,55 mq, altezza utile di 2,99 m., soffitto in laterocemento intonacato e tinteggiato; le pareti sono intonacate e tinteggiate e versano in ordinario stato di conservazione, pur se presenta tratti di tinta sfogliata; il pavimento è in battuto cementizio bocciardato senza battiscopa, usurato e con diffusa presenza di fessurazioni e di sfaldamento dello strato di finizione; gli infissi esterni sono metallici smaltati con vetri e versano in scadente stato di conservazione; le finestre sono prive di davanzale interno e sono corredate da tapparelle in legno sverniciato e degradato, alloggiare in apposito cassonetto in legno smaltato; un davanzale esterno è fessurato; la parete su cortile prossima al confine dal ***omissis*** presenta in alto una griglia di aerazione permanente di circa cm 30x30. La parete su confine dal ***omissis*** presenta una crepa ad andamento sub-orizzontale ed inclinato per una lunghezza di circa 3 m. e che dall'angolo verso il cortile discende verso il centro del locale fino a circa 40 cm dal piano pavimento. Su soffitto e pareti sono collocate a vista tubazioni di alimentazione di impianto d'illuminazione ed elettrico, corredato da numerose prese di tipo industriale (trifase 16A) in apposite cassette e di frutti e prese in bachelite; l'impianto elettrico è allacciato al quadro elettrico del sottostante magazzino sub. 6, presenta alcune scatole di derivazione aperte ed è provvisto di suonerie di allarme antincendio. Al soffitto sono ancorate tubazioni di dismessi impianti di aspirazione polveri e di aria compressa, le ultime delle quali discendono al sottostante magazzino sub. 6. Nel locale sono depositati materiali e attrezzature varie riconducibili all'attività produttiva nonché masserizie.

- magazzino 2 al piano rialzato: ha superficie di calpestio di 4,32 mq, altezza utile di

2,99 m. e soffitto in laterocemento intonacato e tinteg-giato; le pareti sono intonacate e tinteggiate; il pavimento è in battuto cementizio bocciardato; la porta di accesso è a un battente in legno con pannellatura in vetro stampato; sono presenti un aerotermostato disattivato e impianto elettrico a vista con punto luce a parete su porta e frutto in bachelite. Nel locale sono depositati materiali vari riconducibili all'attività produttiva e masserizie.

- magazzino 3 al piano rialzato: ha superficie di calpestio di 9,09 mq, altezza utile di 3,00 m. e soffitto in laterocemento intonacato e tinteg-giato; le pareti sono intonacate e tinteggiate; il pavimento è in piastrelle di ceramica cm 30x30 con battiscopa in ceramica alto cm 10; la porta di accesso è a un battente in legno con pannellatura in vetro stampato; è presente una finestra priva di davanzale interno e corredata da tapparella in legno sverniciato e degradato, alloggiata in apposito cassonetto in legno smaltato; sono presenti linea telefonica a vista e impianto elettrico a vista in platinina di plastica con centro volta, frutti in bachelite e punto luce a parete. Nel locale sono depositati materiali vari riconducibili all'attività produttiva e masserizie.

- w.c. al piano rialzato: ha superficie di calpestio di 1,49 mq, pavimento in piastrelle di monocottura smaltata 10x20 cm, rivestimento murale alto 2,00 m. in piastrelle di ceramica smaltata 20x25 cm; le porzioni di parete non piastrellate sono intonacate e tinteggiate; sono presenti un lavabo in vetro-china colore bianco appoggiato su spallette rivestite all'esterno con piastrelle di ceramica smaltata 20x25 cm dotato di rubinetto per sola acqua fredda, un vaso alla turca con cassetta di scarico esterna, è presente una finestrella metallica a vetri in parte stampati e in parte trasparenti; la porta di accesso è esterna e a un battente cieco in metallo smaltato; è presente impianto elettrico a vista per illuminazione con portalampada tipo tartaruga stagna e sotto traccia per interruttori e prese in placca stagna; il locale è

attraversato da tubazione di impianto aspirazione polveri proveniente dall'attiguo locale magazzino 1;

- *scala esterna di accesso dal cortile*: è costituita da rampa con scalini aventi altezza cm 17 in muratura intonacata e pedata cm 27 in lastre di serizzo; è presente zoccolatura in lastre di serizzo sia per battiscopa della rampa sia per rivestimento della muratura che sostiene la rampa e il relativo pianerottolo di sbarco sui fronti cortile; è presente ringhiera metallica smaltata a semplici bacchette verticali avente altezza cm 84-87, il pianerottolo di sbarco è pavimentato con piastrelle di gres rosso cm 7,5x15 alcune delle quali sono sbrecciate e fessurate;
- *magazzino 4* al piano seminterrato rialzato: ha superficie di calpestio di 9,66 mq, altezza utile di 0,24-2,63 m. e soffitto in parte in laterocemento e in parte in lastre cementizie con muratura di mattoni; soffitto e pareti sono al rustico; il pavimento è in battuto cementizio; la porta di accesso è a un battente in metallo smaltato con pannellatura in vetro; è presente un'apertura priva di serramento e munita di griglia metallica zincata; sono presenti impianti a vista elettrico con quadro, idrico, fognario, proveniente sia dal w.c. del piano rialzato sia dall'alloggio sub. 3 del piano primo attraversante il magazzino sub. 6, nonché tubazione di aspirazione polveri proveniente dall'adiacente magazzino sub. 6; nel locale si apre finestra metallica con vetri dell'adiacente magazzino sub. 6. Nel locale sono depositati materiali riconducibili all'attività produttiva.

**F. CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE DEI BENI E QUELLA DEL
PIGNORAMENTO**

I dati relativi alla descrizione catastale attuale degli immobili in oggetto e quelli contenuti nell'atto di pignoramento non risultano essere tra loro totalmente conformi sia perchè in parte modificati in data 13-03-2014 successiva al giorno 09-08-2013 del pignoramento

stesso sia perché in parte modificati dal sottoscritto c.t.u.. Inoltre, si evidenzia che l'atto di pignoramento vincola come immobile a sè stante anche il terreno censito al Catasto Terreni F° 14 n. 306, ricompreso invece nel sub. 4 bene comune non censibile in quanto terreno d'insidenza dei fabbricati pignorati. I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo più a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili in oggetto. I corretti dati attuali sono:

➤ **Lotto A:**

- ubicazione: Comune di Canelli – viale Risorgimento n. 119, porzione di fabbricato costituita da alloggio al piano primo, accessibile da vano scala comune;
- dati Catasto Fabbricati: F° 14 particella n. 306 sub. 2, viale Risorgimento, piano 1, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 5 vani, Rendita € 284,05;
- confini in adiacenza: viale Risorgimento, vano scala comune sub. 4, alloggio sub. 3, area libera esterna sub. 4, ***omissis*** particella F° 14 n. 307;
- confini sottostanti: magazzino di attività produttiva sub. 7;
- confini soprastanti: sottotetto sub. 3.

➤ **Lotto B:**

- ubicazione: Comune di Canelli – viale Risorgimento n. 119, porzione di fabbricato costituita da alloggio al piano primo con sottotetto, entrambi accessibili da vano scala comune;
- dati Catasto Fabbricati: F° 14 particella n. 306 sub. 3, viale Risorgimento 119, piano 1-2, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 6,5 vani, Rendita € 369,27;
- confini in adiacenza: viale Risorgimento, area libera esterna sub. 4, alloggio sub. 2 e vano scala comune sub. 4 per l'alloggio; vano scala comune sub. 4, viale Risorgimento, area libera esterna sub. 4, ***omissis*** particella F° 14 n.

307 per il sottotetto;

- confini sottostanti: magazzino di attività produttiva sub. 7 per l'alloggio; alloggi subb. 2 e 3 per il sottotetto;
- confini soprastanti: sottotetto sub. 3 per l'alloggio.

➤ **Lotto C:**

- ubicazione: Comune di Canelli – viale Risorgimento n. 109, portico di attività produttiva al piano terra;
- dati Catasto Fabbricati: F° 14 particella n. 306 sub. 5, viale Risorgimento n. 109, piano T, Cat. D/7, Rendita € 90,00;
- confini in adiacenza: area libera esterna sub. 4, particella F° 14 n. 400 di proprietà ****omissis****;

➤ **Lotto D:**

- ubicazione: Comune di Canelli – viale Risorgimento n. 119, porzione di fabbricato costituita da magazzino di attività produttiva al piano seminterrato;
- dati Catasto Fabbricati: F° 14 particella n. 306 sub. 6, viale Risorgimento n. 119, piano S1, Cat. D/7, Rendita € 940,00;
- confini in adiacenza: viale Risorgimento, vano scala comune sub. 4, area libera esterna sub. 4, ripostiglio sottoscala esterna sub. 7, centrale termica con attigua tettoia sub. 4, Condominio Giovine particella F° 14 n. 307;
- confini soprastanti: magazzino di attività produttiva sub. 7 e vano scala comune sub. 4.

➤ **Lotto E:**

- ubicazione: Comune di Canelli – viale Risorgimento n. 119, porzione di fabbricato costituita da pertinenza attività produttiva al piano rialzato con ripostiglio e scala esterna al piano seminterrato;

- dati Catasto Fabbricati: F° 14 particella n. 306 sub. 7, viale Risorgimento n. 119, piano S1-T, Cat. D/7, Rendita € 980,00;
- confini in adiacenza: magazzino di attività produttiva sub. 6 e area libera esterna sub. 4 per il piano seminterrato; ****omissis**** particella F° 14 n. 307, viale Risorgimento, vano scala comune sub. 4 e area libera esterna sub. 4 per il piano rialzato;
- confini sottostanti: magazzino di attività produttiva sub. 6;
- confini soprastanti: alloggi subb. 2 e 3.

G. AGGIORNAMENTO CATASTALE

Variazioni catastali degli immobili pignorati:

In data 13-03-2014, ossia successiva alla data 09-08-2013 di pignoramento, la proprietà apportava presso il Catasto Fabbricati di Canelli frazionamento dell'immobile F° 14 n. 306 sub. 1 nei tre distinti immobili sub. 5, 6, 7 nonchè accatastava il bene comune non censibile sub. 4.

Inoltre, constatato che lo stato di fatto degli immobili pignorati F° 14 n. 306 subb. 3, 5 e 7 non corrispondeva alle relative descrizioni catastali, il sottoscritto, in ossequio alle disposizioni ricevute, ne ha apportato le necessarie modifiche presso il Catasto Fabbricati di Canelli.

Pertanto, in recepimento delle modifiche apportate dalla proprietà, gli immobili pignorati risultano costituire cinque lotti, così catastalmente distinti:

➤ Lotto A:

F° 14 particella n. 306 sub. 2, viale Risorgimento, piano 1, Cat. A/2, Cl. 1, Cons.

5 vani, Rendita € 284,05;

conforme alla situazione iniziale di cui all'atto di pignoramento.

➤ Lotto B:



F° 14 particella n. 306 sub. 3, viale Risorgimento n. 119, piano 1-2, Cat. A/2, Cl.

1, Cons. 6,5 vani, Rendita € 369,27;

rispetto alla seguente situazione iniziale di cui all'atto di pignoramento:

F° 14 particella n. 306 sub. 3, viale Risorgimento n. 119, piano 1, Cat. A/2, Cl. 1,

Cons. 6,5 vani;

➤ **Lotto C:**

F° 14 particella n. 306 sub. 5, viale Risorgimento n. 109, piano T, Cat. D/7,

Rendita € 90,00;

rispetto alla seguente situazione iniziale di cui all'atto di pignoramento, che ricom-
prendeva il sub. 5 nel sub. 1 prima del frazionamento operato dalla proprietà:

F° 14 particella n. 306 sub. 1, viale Risorgimento n. 119, piano S1-T, Cat. D/7;

➤ **Lotto D:**

F° 14 particella n. 306 sub. 6, viale Risorgimento n. 119, piano S1, Cat. D/7,

Rendita € 940,00;

rispetto alla seguente situazione iniziale di cui all'atto di pignoramento, che ricom-
prendeva il sub. 5 nel sub. 1 prima del frazionamento operato dalla proprietà:

F° 14 particella n. 306 sub. 1, viale Risorgimento n. 119, piano S1-T, Cat. D/7;

➤ **Lotto E:**

F° 14 particella n. 306 sub. 7, viale Risorgimento n. 119, piano S1-T, Cat. D/7,

Rendita € 980,00;

rispetto alla seguente situazione iniziale di cui all'atto di pignoramento, che ricom-
prendeva il sub. 5 nel sub. 1 prima del frazionamento operato dalla proprietà:

F° 14 particella n. 306 sub. 1, viale Risorgimento n. 119, piano S1-T, Cat. D/7;

Allega le richiamate visure, certificazioni, planimetrie e atti catastali preesistenti ed
aggiornati sotto la lettera Allegato ***omissis***,.

H. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO**COMUNALE**

Come attesta il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Canelli in data 18-06-2014, la vigente Variante Strutturale n. 3 al P.R.G.C., approvata con D.C.C. n. 2 del 25-03-2014 pubblicata sul B.U.R. n.14 del 03-04-2014, include la particella Catasto Terreni F° 14 n. 306, comprendente gli immobili urbani in oggetto, nella *Zona Urbanistica B3*, che ammette l'insediamento di residenza, terziario e artigianato di servizio, ed ha classe di edificabilità III B 3 di elevata pericolosità. Per tale zona urbanistica gli interventi sono subordinati alle prescrizioni del punto 10 dell'art. 28 delle N.T.A., che non consentono la realizzazione di nuove costruzioni ma solo modesti ampliamenti con modesto incremento del carico antropico nonché escludono la realizzazione di locali interrati a quote inferiori all'attuale piano campagna e la ricostruzione di locali interrati o al piano terra di impianti tecnologici, quali ad esempio il condizionamento ed il riscaldamento.

I. CONFORMITÀ COSTRUZIONE A AUTORIZZAZIONI E DICHIARAZIONE DI**AGIBILITÀ**

In data 02-02-1966 veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Canelli Autorizzazione all'Abitabilità n. 623 relativa all'attività di sugherificio ai piani seminterrato, rialzato e primo e ad abitazione civile al piano primo, così come descritti da Attestazione-Certificazione del Sindaco di Canelli in data 02-02-1966 e da elaborato grafico del progetto di costruzione di fabbricato ad uso artigianale a due piani fuori terra e seminterrato, assentito da Nulla Osta n. 1058 del 21-02-1964. In fase di costruzione venne realizzato anche un alloggio in porzione del laboratorio del piano primo; tale modifica di esecuzione venne assentita dalle suddette Autorizzazione all'Abitabilità n. 623 e da Attestazione-Certificazione del Sindaco,



entrambe in data 02-02-1966. Ne conseguì in data 02-08-1966 la denuncia di nuova costruzione presso il N.C.E.U. le cui planimetrie rappresentavano lo stato di fatto realizzato, lievemente differente dal progetto assentito, ma all'epoca per prassi accettato dal Comune con il rilascio dell'Abitabilità. Tali lievi difformità, sostanzialmente erano consistiti, oltre alla suddetta realizzazione di alloggio al piano primo, nell'estensione al piano seminterrato del vano scala su fronte strada in sostituzione di scala interna di collegamento tra i piani seminterrato e rialzato nonché nella suddivisione in due parti del magazzino al piano seminterrato, nella formazione di locale aspirapolvere al piano seminterrato, di una scala esterna di collegamento tra i piani cortile e rialzato, di un servizio igienico al piano rialzato su pianerottolo di sbarco della scala esterna in sostituzione di quello previsto all'interno e nella formazione di un locale ufficio e di due spogliatoi al piano rialzato.

Mediante formazione di silenzio-assenso venne conseguito il Permesso di Agibilità, richiesto in data 11-06-1991 ed inoltrato al Comune di Canelli in data 13-06-1991 con prot. 6257, relativo ad altro alloggio realizzato abusivamente al piano primo laddove preesisteva laboratorio artigianale; alloggio per il quale era stato richiesto condono edilizio in data 24-03-1986 con prot. 1834 e conseguita la Concessione Edilizia a Sanatoria n. 2632 del 04-06-1991.

I magazzini ai piani seminterrato, terra e rialzato e i due alloggi al piano primo fanno parte degli immobili in oggetto e sono individuati in Catasto Fabbricati di Canelli al F° 14 mappale n. 306 dai subb. 5, 6 e 7 per i magazzini di attività produttiva, dai subb. 2 e 3 per gli alloggi e dal sub. 4 per il bene comune non censibile.

Infine, in data 22-05-1996 con prot. 9966 veniva inoltrata al Comune di Canelli una Denuncia di Inizio Attività per rifacimento di pavimentazione del cortile.

Si rappresenta che detti immobili a destinazione non residenziale del F° 14 n. 306

erano definiti ad uso "artigianale" dal Nulla Osta a costruire n. 1058 del 21-02-1964 e di tipo "artigianale ad uso sugherificio" dall'allegato elaborato progettuale, mentre gli stessi immobili sono stati classificati, con variazione rispetto al classamento richiesto, in data 02-02-2015 dal Catasto Fabbricati come fabbricati per speciali esigenze di attività "industriale" ricadente nella categoria D/7, a seguito del denunciato frazionamento del F° 14 n. 306 sub. 1 nei subb. 5-6-7 con formazione di bene comune non censibile sub. 4 avvenuta in data 13-03-2014. Da ispezione attuale condotta presso la C.C.I.A.A. di Asti è risultato che l'attività esercitata dal ***omissis***, è classificata "artigianale" così come già in precedenza era stata classificata quella del preesistente ***omissis***.

Pertanto, il sottoscritto ritiene che sotto il profilo urbanistico la destinazione d'uso di fatto dei suddetti immobili non residenziali possa definirsi di tipo "artigianale" in coerenza con quanto assentito dall'Autorizzazione all'Abitabilità n. 623 nonchè consentito dal vigente strumento urbanistico, e che, quindi, la diversa classificazione di tipo "industriale" attribuita dal Catasto Fabbricati non stia a indicare un effettivo sopravvenuto cambio della destinazione urbanistica degli immobili in questione. Per di più, ai sensi della lettera b comma 1 art. 23/ter D.P.R. 06-06-2001, n. 380 e s.m. e i., ai fini urbanistici non esiste più la distinzione tra le attività artigianali e industriali in quanto entrambe ricomprese nella stessa categoria funzionale produttiva. In conclusione, gli immobili classificati in Catasto Fabbricati come D/7 sono da intendersi come "attività produttiva" lecitamente attuata nonchè consentita dal vigente strumento urbanistico. In ultimo, la proprietà stessa, mediante denuncia di variazione presso il Catasto Fabbricati in data 13-03-2014 ha attribuito la funzione di magazzino agli immobili F° 14 n. 306 subb. 5, 6 e 7.

Con sopralluogo il sottoscritto c.t.u. ha accertato la presenza in cortile di un portico chiuso su tre lati, ubicato a ridosso del confine dalla particella F° 14 n. 400 e avente superficie coperta di circa 47,43 mq, descritto in Catasto Fabbricati come immobile



a sé stante F° 14 n. 306 sub. 5 di categoria D/7, del cui assenso a costruire, però, non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia né di costruzione né di condono presso l'Ufficio Urbanistica comunale. Pertanto, pur se la denuncia di variazione del sub. 1 in data 07-10-1989 presso il N.C.E.U. rappresentava in planimetria la presenza di un portico chiuso su tre lati per altro in posizione e forma diversi da quello accertato,

il sottoscritto c.t.u. ritiene che il portico sia stato costruito in assenza del prescritto assenso comunale. Poiché ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio Comunale la costruzione di tale portico costituisce superficie coperta in aumento rispetto a quella del fabbricato preesistente, **il sottoscritto c.t.u. ritiene che tale abusivismo non sia sanabile per preesistente saturazione della superficie coperta edificabile, per cui ne consegue che tale opera debba essere demolita.**

Infatti, poichè le Norme di Attuazione del vigente strumento urbanistico prescrivono che la superficie coperta non debba superare il valore del 30% del lotto d'insidenza, tale che sul lotto F° 14 n. 306 di superficie lorda 570 mq possa essere realizzata una superficie coperta di $mq\ 570 \times 30\% = 171\ mq$, risulta che il solo fabbricato costruito nel periodo 1964-1966 abbia superficie coperta di mq 240.40, eccedente dal suddetto limite di 171 mq con conseguente esclusione di qualsiasi ulteriore edificazione. Pertanto, trattandosi di costruzione ex novo di porti-co, riconducibile a **intervento di nuova costruzione** di deposito di merci o materiali, così come definito dalla *lettera e.7 comma 1 art. 3 D.P.R. 06-06-2001, n. 380* e s.m. e i., **realizzato in assenza del Permesso di Costruire**, di cui alla *lettera a comma 1 art 10 D.P.R. 06-06-2001, n. 380* e s.m. e i., **debba essere eseguita la demolizione dell'opera** così come prescritta dai *commi 2 e 9 art. 31 del medesimo D.P.R. 380/2001.*

Parimenti, **debbono essere demoliti il basso fabbricato destinato a centrale termi-**

ca con attigua tettoia. Infatti, non risultando agli atti assentite le relative costruzioni, definibili **interventi di nuova costruzione** di manufatti edilizi fuori terra così come indicati dalle *lettere e.1 comma 1 art. 3 D.P.R. 06-06-2001, n. 380* e s.m. e i., **realizzati in assenza del Permesso di Costruire**, di cui alla *lettera a comma 1 art 10 D.P.R. 06-06-2001, n. 380* e s.m. e i., e **non sanabili perchè costituiscono superficie coperta eccedente quella ammissibile, debba essere eseguita la loro demolizione** così come prescritta dai *commi 2 e 9 art. 31 del medesimo D.P.R. 380/2001.*

Altresì sono state accertate l'avvenuta demolizione della tramezzatura del locale aspira-polvere e di suddivisione in due parti del magazzino al piano seminterrato nonché della demolizione del divisorio tra i locali ex ufficio ed ex spogliatoio al piano rialzato. **L'esecuzione di tali opere interne al sub. 6 e sub. 7 risulta avvenuta in assenza di atti amministrativi** per cui le medesime, definibili manutenzione straordinaria *ai sensi della lettera b art. 3 D.P.R. 06-06-2001, n. 380* e s.m. e i., **sono oggi sanabili** ricorrendo alla procedura di CILA a sanatoria **previo pagamento della sanzione di 1.000,00 €** prescritta dal *comma 7 art. 6 del medesimo D.P.R. 380/2001* e **da ripetersi per il sub. 6 per il sub. 7.**

Infine, **in assenza di Denuncia di Inizio Attività** è stato **eseguito aumento delle unità immobiliari mediante suddivisione del sub 1 nei subb. 5, 6 e 7 senza variazione volumetrica**, definibile manutenzione straordinaria *ai sensi della lettera b art. 3 D.P.R. 06-06-2001, n. 380* e s.m. e i. Tale **abusivismo è oggi sanabile** ricorrendo alla procedura di CILA a sanatoria **previo pagamento della sanzione di 1.000,00 €** prescritta dal *comma 7 art. 6 del medesimo D.P.R. 380/2001*, **da egualmente ripartirsi tra i sub. 5, 6 e 7.**

J. DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Gli immobili in oggetto, così come da attuale descrizione catastale, sono pignorati per 1/3 e sono divisi e vendibili in n. 5 lotti, così distinti, senza aver operato alcun frazionamento in quanto i singoli immobili erano già catastalmente distinti:

- lotto A = abitazione al piano primo descritta in Catasto Fabbricati al F° 14 mappale 306 sub. 2 con godimento di diritti su bene comune non censibile sub. 4, costituito da area libera esterna adibita a porzione di stradina privata interpoderale e a cortile interno, da vano scala interno e da centrale termica esterna con attigua tettoia.
- lotto B = abitazione al piano primo con sottotetto descritti in Catasto Fabbricati al F° 14 mappale 306 sub. 3 con godimento di diritti su bene comune non censibile sub. 4, costituito da area libera esterna adibita a porzione di stradina privata interpoderale e a cortile interno, da vano scala interno e da centrale termica esterna con attigua tettoia.
- lotto C = portico di attività produttiva al piano terra descritto in Catasto Fabbricati al F° 14 mappale 306 sub. 5 con godimento di diritti su bene comune non censibile sub. 4, costituito da area libera esterna adibita a porzione di stradina privata interpoderale e a cortile interno, da vano scala interno e da centrale termica esterna con attigua tettoia.
- lotto D = magazzino di attività produttiva al piano seminterrato descritta in Catasto Fabbricati al F° 14 mappale 306 sub. 6 con godimento di diritti su bene comune non censibile sub. 4, costituito da area libera esterna adibita a porzione di stradina privata interpoderale e a cortile interno, da vano scala interno e da centrale termica esterna con attigua tettoia.
- lotto E = magazzino di attività produttiva al piano rialzato, con estensione al

piano seminterrato, descritta in Catasto Fabbricati al F° 14 mappale 306 sub. 7 con godimento di diritti su bene comune non censibile sub. 4, costituito da area libera esterna adibita a porzione di stradina privata interpoderale e a cortile interno, da vano scala interno e da centrale termica esterna con attigua tettoia.

K. DETENZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Da accertamenti condotti presso il Comune di Canelli è risultato che sino a tutto l'anno 2010 gli immobili in oggetto, descritti in Catasto Fabbricati al F° 14 mappale 306 subb. 2, 3, 5, 6 e 7, non risultano essere stati concessi in locazione.

Altresì, da accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Locale di Asti non risultano essere stati concessi in locazione gli immobili in oggetto.

L. VINCOLI – ONERI – DIRITTI

Dagli atti esaminati risulta che gli immobili pignorati nel loro insieme:

- non sono gravati da vincoli storici, artistici e alberghieri di inalienabilità e di indivisibilità;
- non sono gravati da servitù pubblica;
- sono gravati da ipoteca volontaria sull'intera proprietà iscritta in data 17-12-2012 al n. 10037 del Reg. Gen. e al n. 1290 Reg. Part., concessa a garanzia di mutuo fondiario per la somma di € 400.000,00 a favore di ***omissis***;
- sono gravati da atto giudiziario esecutivo o cautelare sul diritto di 1/3 della intera proprietà derivante da pignoramento immobiliare del Tribunale di Asti Rep. 2339 del 09-08-2013 trascritto in data 24-09-2013 al n. 7679 del Reg. Gen. e al n. 5642 Reg. Part.. su 1/3 dell'intera proprietà.

Il mappale F° 14 n. 306:

- gode di servitù attiva di passaggio sui terreni F° 14 n. 184, 183, 307, 570 e

180 limitatamente alla porzione di stradina privata ricadente sui medesimi oltre che sul terreno F° 14 n. 306 stesso;

- **è gravata da servitù passiva di passaggio a favore dei terreni F° 14 n. 180, 463, 625, 176, 829, 471 e 400 limitatamente alla porzione di stradina privata** su esso ricadente;
- **gode del diritto di aprire aperture e vedute dal fabbricato pertinenziale.**

L'unità immobiliare F° 14 n. 306 sub. 6:

- **è gravata da servitù passiva di attraversamento di tubazioni di energia elettrica, di adduzione acqua e di scarico fognario a favore dei soprastanti subb. 7, 2 e 3;**

L'unità immobiliare F° 14 n. 306 sub. 7:

- **è gravata da servitù passiva di attraversamento di tubazione scarico fognario a favore del soprastante alloggio sub. 3.**

Le unità immobiliari F° 14 n. 306 sub. 2-3-5-6-7 sono gravate dall'onere di demolizione dell'abusiva costruzione del basso fabbricato destinato a centrale termica con attigua tettoia, che va suddiviso in parti uguali trattandosi di bene comune non censibile. Tale onere è così quantificabile considerati l'intervento e lo smaltimento in discarica dei materiali di risulta:

- rimozione impianto e tubazioni termico, elettrico e gas = a corpo	= 2.000,00 €
- rimozione infissi metallici = n. 2 x 50,00 €/cad	= 100,00 €
- rimozione lastre cementizie di copertura = mq 29,04 x 10,00 €/mq	= 290,40 €
- taglio soletta di copertura = mq 0,80 x 875,00 €/mq	= 700,00 €
- demolizione soletta di copertura = mq 26,40 x 33,65 €/mq	= 888,36 €
- demolizione muri, pilastri cemento armato = mc 4,00 x 370,00 €/mc	= <u>1.480,00 €</u>
a riportare	= 5.458,76 €

riporto = 5.458,76 €

- intonaco cementizio parete contro soletta demolita e testa muro demolito

= mq 6,40 x 100,00 €/mq = 640,00 €

- tinteggiatura striscia parete rappezzata = mq 5,00 x 10,00 €/mq = 50,00 €

sommano = 6.148,76 €

- spese tecniche comprensive di rivalsa previdenziale = 10% = 614,88 €

- IVA = 22% = 1.488,00 €

Spesa per Demolizione di Basso Fabbricato e di attigua Tettoia = 8.251,64 €

arrotondato a **8.250,00 € da ripartirsi in 5 quote uguali di 1.650,00 € a carico di ciascun immobile.**

M. VALORI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il metodo di stima adottato per la ricerca e la determinazione del più probabile valore medio di mercato dei singoli beni pignorati **è stato quello della stima sintetica.**

Tale metodo di stima ha percorso l'approfondita analisi delle caratteristiche dei singoli beni pignorati, come sin qui descritti, e di analoghi beni presi a confronto.

Infatti, tale metodo di stima è percorribile al verificarsi delle seguenti condizioni:

- l'esistenza nello stesso mercato di beni simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, al bene oggetto di valutazione;
- la conoscenza di recenti valori di mercato simili da assumere a confronto;
- l'esistenza di un comune elemento di confronto (parametro) tra il bene oggetto di stima e quelli simili presi a confronto.

Pertanto, assunto a parametro il metro quadrato è stato ricercato il valore unitario derivando dalla media delle più recenti valutazioni di compravendita di immobili avvenute nella zona, aventi caratteristiche analoghe a quelle dei beni pignorati oggetto di stima.

Il valore unitario è poi stato applicato al parametro relativo alla superficie commerciale, a

sua volta definita secondo gli usi locali, per cui, considerati:

- a) l'attuale locale mercato immobiliare che, dalle indagini svolte per fabbricati ubicati in analoghi zona e contesto urbani, della stessa vetustà in analoghi stati di conservazione, della stesse tipologie di civile abitazione e di attività produttiva, di identiche caratteristiche edilizie ed energetiche nonché di assenza di parcheggio e di ascensore indica in circa 720,00 – 1.070,00 €/mq il valore medio di mercato delle civili abitazioni e in circa 250,00 – 520,00 il valore medio di mercato dei magazzini delle attività produttive;
- b) lo stato di conservazione dell'immobile;
- c) la condizione di staticità dell'immobile e delle parti comuni;
- d) la dotazione di servizi igienici e di impianti tecnologici.

Pertanto, alle Superfici Commerciali lorde, di cui agli Allegato ***omissis***, vengono applicati i più probabili valori unitari medi di mercato, distinguendo:

- **Lotto A:** avente Superfici Commerciali lorde = 113,78 mq per l'abitazione, 10,27 mq per il balcone su cortile e 7,14 per il balcone su strada.

Vengono determinati i seguenti più probabili valori unitari medi di mercato delle varie parti dell'immobile differenziati anche a seconda dello stato in cui versano:

per l'abitazione = 790,00 €/mq; per il balcone fronte cortile = 395 €/mq; per il balcone fronte strada = 285,00 €/mq.

Pertanto, è possibile determinare:

abitazione = mq 113,78 x 790,00 €/mq = 89.886,20 €

balcone fronte cortile = mq 10,27 x 395,00 €/mq = 4.056,65 €

balcone fronte strada = mq 7,14 x 285,00 €/mq = 2.034,90 €

sommano = 95.977,75 € arrotondato al

più probabile valore medio di mercato dell'immobile = 95.980,00 € (diconsi novantacinquemilanovecentootanta/00).

- **Lotto B:** avente Superfici Commerciali lorde = 113,78 mq per l'abitazione, 10,27 mq per il balcone su cortile, 7,14 per il balcone su strada e 240,72 per il sottotetto. Vengono determinati i seguenti più probabili valori unitari medi di mercato delle varie parti dell'immobile differenziati anche a seconda dello stato in cui versano: per l'abitazione = 880,00 €/mq; per il balcone fronte cortile = 440 €/mq; per il balcone fronte strada = 330,00 €/mq, per il sottotetto = 35,00 €/mq.

Pertanto, è possibile determinare:

abitazione = mq 113,01 x 880,00 €/mq = 99.448,80 €

balcone fronte cortile = mq 10,27 x 440,00 €/mq = 4.518,80 €

balcone fronte strada = mq 7,14 x 330,00 €/mq = 2.356,20 €

sottotetto = mq 240,72 x 35,00 €/mq = 8.425,20 €

sommano = 114.749,00 € arrotondato al

più probabile valore medio di mercato dell'immobile = 114.750,00 € (diconsi centoquattordicimilasettecentocinquanta/00).

Considerato che manca la disponibilità immediata dell'immobile F° 14 n. 306 sub. 3 in quanto residenza della Sig.a *omissis***, lo stesso perde circa il 30% dell'attuale relativo valore medio di mercato, per cui risulta il seguente valore:**

Lotto B = 114.750,00 € - 30% = € 80.325,00 €.

- **Lotto C:** avente Superficie Commerciale lorda = 47,43 mq. Viene determinato il seguente più probabile valore unitario medio di mercato in 165,00 €/mq.

Al valore del costruito va dedotto il costo di demolizione del portico medesimo, quale opera abusivamente eseguita, per cui risulta:

Pertanto, è possibile determinare:

magazzini al piano rialzato = mq 226,74 x 250,00 €/mq = 56.685,00 €

dal quale deve dedursi metà del costo della rimozione del tubo

di aspirazione presente nell'adiacente sub. 7 e del tamponamento

della finestra posta su divisorio dall'adiacente sub. 7 = 110,00 € / 2 = -55,00 €

sommano = 56.630,00 €

quale **più probabile valore medio di mercato dell'immobile = 56.630,00 €**

(diconsi cinquantaseimilaseicentotrenta/00).

- **Lotto E:** avente Superfici Commerciali lorde = 226,74 mq per i magazzini al piano rialzato, 12,37 mq per il magazzino seminterrato e 1,92 per il servizio igienico esterno. Vengono determinati i seguenti più probabili valori unitari medi di mercato delle varie parti dell'immobile differenziati anche a seconda dello stato in cui versano: per i magazzini al piano rialzato = 370,00 €/mq; per il magazzino al piano seminterrato = 60 €/mq; per il servizio igienico esterno = 280,00 €/mq.

Pertanto, è possibile determinare:

magazzini al piano rialzato = mq 226,74 x 370,00 €/mq = 83.893,80 €

magazzini al piano seminterrato = mq 12,37 x 60,00 €/mq = 742,20 €

servizio igienico esterno = mq 1,92 x 280,00 €/mq = 537,60 €

sommano = 85.173,60 €

dal quale deve dedursi metà del costo della rimozione del tubo

di aspirazione presente nell'adiacente sub. 7 e del tamponamento

della finestra posta su divisorio dall'adiacente sub. 7 = 110,00 € / 2 = -55,00 €

sommano = 85.118,60 €

arrotondato al **più probabile valore medio di mercato dell'immobile =**

85.120,00 € (diconsi ottantacinquemilacentoveventi/00).

N. REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

La vendita degli immobili pignorati è soggetta ad imposta di registro, in quanto gli immobili medesimi sono di proprietà di persona fisica.

O. CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEI BENI PIGNORATI

Come risulta da Attestati di Certificazione Energetica allegati all'atto di compravendita a rogito notaio ***omissis*** del 13-12-2012 Rep. N. 14556/4177 e rilasciati in data 07-12-2012 dall'ing. ***omissis***, tecnico abilitato iscritto nell'elenco regionale, **le unità immobiliari residenziali in oggetto F° 14 n. 306 subb. 2 e 3 sono classificate di Classe Energetica G.**

Per gli immobili F° 14 n. 306 sub. 6 e sub. 7 non sono stati acquisiti i relativi Attestati di Prestazione Energetica in quanto trattasi di magazzini, per i quali i medesimi non sono richiesti in quanto tali immobili appartengono alla categoria contemplata dall'art. 3 comma 3 lettera *a, b, c* D. Lgvo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 D.Lgvo n. 311/2006 lettere *d, e, f* e come integrato dal D. 26-06-2009 allegato A n. 2 e altresì appartengono a una delle categorie di cui all'art. 2 comma 5 L.R. n.13/2007 e alla disposizione attuativa della medesima di cui alla D.G.R. 04-08-2009 n. 4311965 allegato A n. 5.2.

P. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Certificazione relativa alle iscrizioni e alle trascrizioni dell'ultimo ventennio è stata prodotta dalla parte procedente, ed è presente nel fascicolo, ed è stata integrata dal sottoscritto; relative copie vengono qui allegate come Allegato ***omissis***.

Copie dei richiamati atti di provenienza degli immobili e della pattuizione di vincoli acquisiti dal sottoscritto sono qui prodotte come Allegato ***omissis***.

La documentazione del Catasto Fabbricati costituita da visure, estratti di mappa e aggiornamenti conseguenti alle variazioni, eseguite dal sottoscritto in ossequio al

mandato ricevuto, è qui prodotta come Allegato ***omissis***.

Lo stato di detenzione degli immobili e quello patrimoniale del debitore sono documentati dall'Allegato ***omissis***.

Lo stato di corrispondenza degli immobili pignorati al contenimento energetico è documentato dagli allegati ***omissis***.

Si allegano sotto le lettere Allegato ***omissis*** gli atti e la documentazione di accertamento esperito dal sottoscritto.

Le indicazioni riportate in Premessa e nel paragrafo E della presente costituiscono verbale di accesso agli immobili pignorati.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, esaminata tutta la documentazione a disposizione, dopo aver effettuato i necessari controlli e le modifiche catastali nonché aver acquisito gli attestati di certificazione energetica, ritiene che gli immobili oggetto di pignoramento siano esattamente individuati e descritti per procedere alla loro eventuale vendita.

Quanto sopra esposto in assolvimento dell'incarico affidatomi.

Asti, 18-06-2015.

il c.t.u.