



TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 218/2023 R.G.E

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXX	creditore procedente
Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX	

XXXXXXXXXXXXXXXXXX	creditore intervenuto
Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX	

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX	debitore esecutato
Avv. ///	

GIUDICE ESECUZIONE: Dott. Giuseppe AMOROSO

C.T.U: Arch. Alessandra BODDA

arch. Alessandra Bodda
 piazza Vittorio Veneto n.7
 14100 Asti
 Tel. 014123 1841
 architettobodda@gmail.com

RELAZIONE TECNICA DI STIMA





INDICE



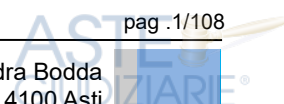
PERIZIA DI STIMA (pag.1-108)

1. PREMESSA pag. 2

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI pag. 2

3. RISPOSTE AI QUESITI pag. 3

ALLEGATI (pag.1-204)





1. PREMESSA



Convocata dal Giudice dell'Esecuzione per il conferimento di incarico riguardante la relazione tecnica di stima, la sottoscritta arch. Alessandra Bodda, nata ad Asti il 16/03/1977, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Asti al n. 395, con studio in Asti, piazza Vittorio Veneto n. 7, il giorno 13/01/2025 compariva dinnanzi al Giudice dell'Esecuzione Ill.mo Dr. Giuseppe Amoroso per il giuramento di rito.

Informata della natura delle indagini, la sottoscritta accettava l'incarico e gli venivano posti i quesiti esplicitati al *Punto 3*).





2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 25/01/2025 venivano avviate le operazioni peritali mediante invio di PEC all'avvocato incaricato.

In data 28/01/2025 veniva eseguita la visura camerale della società debitrice eseguita presso la Camera di Commercio.

In data 30/01/2025 la sottoscritta reperiva presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio le necessarie visure catastali, planimetrie ed estratti di mappa.

In data 04/02/2025 venivano eseguite le ispezioni ipotecarie di aggiornamento presso l'archivio informatizzato della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti.

In data 05/02/2025 venivano inviate la richiesta di accesso agli atti al Comune di Magliano Alfieri (CN) per la consultazione dei precedenti edilizi, e la richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'eventuale esistenza di contratti di locazione registrati.

In data 06/02/2025 veniva inviata comunicazione tramite raccomandata A/R al debitore esecutato per informarlo del sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, invitandolo a consentire l'accesso ai beni e a presenziare al sopralluogo.

In data 23/03/2025 venivano richiesti gli atti di compravendita presso l'Archivio Notarile competente.

In data 10/05/2025 veniva richiesta all'Agenzia delle Entrate la verifica di una successione avente ad oggetto i beni pignorati.

In data 12/05/2025 ci si recava presso il Comune di Magliano Alfieri per la prima presa visione dei precedenti edilizi.

In data 21/05/2025 si procedeva al ritiro presso il Comune della documentazione edilizia per la



relativa scansione con relativa riconsegna della documentazione.

In data 09/06/2025 si effettuava un nuovo accesso presso il Comune di Magliano Alfieri per appuntamento con il tecnico incaricato, finalizzato all'approfondimento delle risultanze urbanistiche e al ritiro di documenti integrativi mancanti.

In data 13/06/2025 venivano effettuate ricerche in merito alle fideiussioni in essere relative al titolo edilizio originario del complesso condominiale.

In data 15/06/2025 veniva inviata, tramite PEC, una comunicazione al Comune di Magliano Alfieri per la verifica delle anomalie rilevate sui beni, come dettagliatamente descritto nella risposta al Quesito 8.

In data 16/06/2025 veniva richiesto al Comune di Magliano Alfieri il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Per quanto riguarda i sopralluoghi:

- in data 06/06/2025 veniva eseguito il primo sopralluogo presso il compendio pignorato, alla presenza del referente dell'XXXX., dott. Xxxxxx, e del fabbro, per la visione e rilievo del compendio pignorato;
- in data 07/06/2025 veniva eseguito un secondo sopralluogo per il rilievo delle cantine;

Nella medesima data venivano richiesti i dati condominiali all'Amministratore di Condominio tramite PEC ed inviate richieste all'Agenzia delle Entrate per ulteriori verifiche su successioni relative ai beni oggetto di pignoramento,

In data 09/06/2025, infine, venivano ricercate le quotazioni di mercato dei beni oggetto di esecuzione tramite portali specializzati e Borsini Immobiliari.

In data 11/06/2025 veniva inviata una ulteriore comunicazione all'Amministratore condominiale per sollecitare l'invio dei dati mancanti, non ancora trasmessi.

In data 12/06/2025 si procedeva infine con il terzo sopralluogo rilievo dell'unità immobiliare non accessibile nei precedenti sopralluoghi, reso possibile dall'intervento del fabbro.

In data 17/06/25 pervenivano i dati condominiali dall'Amministratore di Condominio.

In data 18/07/25 venivano discusse con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico le specifiche per la sanatoria dell'immobile.

In data 11/09/25 venivano eseguiti gli aggiornamenti delle visure catastali e delle ispezioni ipotecarie prima della consegna dell'elaborato peritale.

Al termine delle operazioni descritte, eseguiti gli opportuni rilievi ed espletate le procedure tecniche amministrative, la scrivente C.T.U. si poneva in condizioni di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.



3. RISPOSTE AI QUESITI

Con riferimento a quanto indicato nell'incarico, si riporta quanto segue:

RISPOSTA AL QUESITO 1)

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

La sottoscritta ha provveduto ad inviare, in data 06/02/2025, una comunicazione tramite raccomandata A/R al debitore esecutato, al fine di informarlo della necessità di effettuare un sopralluogo presso il compendio oggetto di stima per l'esecuzione dei rilievi, da concordarsi con XXXX Xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx.

Il primo sopralluogo è stato eseguito in data 06/06/2025, alla presenza di XXXX Xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx, con l'assistenza del fabbro.

In tale occasione, sono risultati accessibili, grazie all'intervento del fabbro, i subalterni 19, 49 e 21 del foglio 6, particella 559, il box (subalterno 22) e le relative cantine di pertinenza, mentre il subalterno 20 non è risultato apribile.

Successivamente, in data 07/06/2025, è stato effettuato il rilievo delle cantine e del box auto. In data 12/06/2025 è stato infine eseguito il rilievo del subalterno 20 (foglio 6, particella 559), alla presenza di XXXX Xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx, con apertura effettuata dal fabbro.

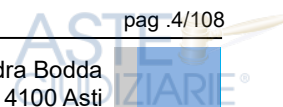




RISPOSTA AL QUESITO 2)

“Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli



(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi”;

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all' art. 567 2° comma, mediante l'esame della Dichiarazione Notarile e delle ispezioni ipotecarie di aggiornamento effettuate presso la Conservatoria.

La sottoscritta ha provveduto, con richiesta di nuove Ispezioni Ipotecarie del 04/05/25 e del 11/09/25 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Asti, a verificare eventuali variazioni rispetto alla Dichiarazione Notarile e della documentazione fornita dagli Avvocati incaricati e depositata su PCT.

Si riportano le ispezioni ipotecarie all'Allegato 6).

Trascrizioni ed iscrizioni

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità nel ventennio preso in esame:

[Ispezione del 04/02/2025 ed aggiornamento del 11/09/25]

A carico di XXXXXX XXX di XXXXXXX xxxxx xxxxxx :

[Redacted content]

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aae5e23d00968662502788acda71ea0ab



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



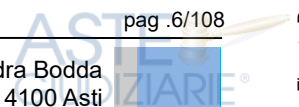
[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



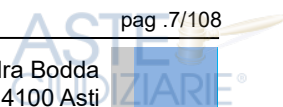
[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]

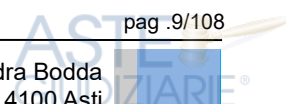


[REDACTED]

23) TRASCRIZIONE CONTRO del 05/12/2023** - Registro Particolare 7636 Registro Generale 9695

[REDACTED]

[** Atto di pignoramento Rep. 4088 del 22/11/2023 che ha dato origine alla presente procedura esecutiva]



Atti di provenienza riportati integralmente all'Allegato "B"

Di seguito vengono elencati gli estremi degli atti di provenienza ed atti pubblici reperiti per il compendio oggetto di indagine:

Per il foglio 6 particella 559 sub.19-20-21-22-49 NCEU Comune di Magliano Alfieri (CN)

- ATTO DI COMPRAVENDITA ed ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 09/02/2007
Rep. 136107 Raccolta 12970
Rogante Notaio Dott. Xxxxxx xxxxxx
Sede Asti
- ATTO DI VINCOLO DI CUBATURA del 30/03/2007
Rep. 136289 Raccolta 13082
Rogante Notaio Dott. Xxxxxx xxxxxx
Sede Asti
- CERTIFICATO NOTARILE del 26/06/2007
ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO **
Rep. 136570 Raccolta 13263
Rogante Notaio Dott. Xxxxxx xxxxxx
Sede Asti

*Nota **: Il documento è stato reperito nella documentazione acquisita presso il Comune di Magliano Alfieri ed è risultato allegato alla richiesta di rilascio del Permesso di Costruire per la costruzione del complesso condominiale.*



Dichiarazione notarile

Si riporta a seguire la Dichiarazione Notarile redatta in data 7 dicembre 2023 dal Notaio Dott. Xxxx
xxxx xxxxxxxx in Xxxxxxxx, sul compendio immobiliare oggetto di procedura.



CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002

Procedura esecutiva a carico di:

- XXXXXXXX DI XXXXXXXX XXXXX xxxx xxxx. Sede ASTI Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 22/11/2023 Numero di repertorio 4088 notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASTI trascritto il 05/12/2023 ai nn. 9695/7636 a favore di XXXXXX XXXX Sede xxxxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx sui seguenti immobili:

- Xxxxxxx Di Xxxxxxx xxxxxxxxx xxxx. piena proprietà 1/1 su magazzino e locali di deposito in MAGLIANO ALFIERI (CN) Foglio 6 Particella 559 Subalterno 19 Natura C2 Indirizzo VIA PIAVE n. 2/A
- Xxxxxxx Di Xxxxxxx xxxxxxxxx xxxx. piena proprietà 1/1 su magazzino e locali di deposito in MAGLIANO ALFIERI (CN) Foglio 6 Particella 559 Subalterno 20 Natura C2 Indirizzo VIA PIAVE n. 2/A
- Xxxxxxx Di Xxxxxxx xxxxxxxxx xxxx. piena proprietà 1/1 su magazzino e locali di deposito in MAGLIANO ALFIERI (CN) Foglio 6 Particella 559 Subalterno 21 Natura C2 Indirizzo VIA PIAVE n. 2/A
- Xxxxxxx Di Xxxxxxx xxxxxxxxx xxxx. piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in MAGLIANO ALFIERI (CN) Foglio 6 Particella 559 Subalterno 22 Natura C6 Indirizzo VIA PIAVE n. 2/A
- Xxxxxxx Di Xxxxxxx xxxxxxxxx xxxx. piena proprietà 1/1 su magazzino e locali di deposito in MAGLIANO ALFIERI (CN) Foglio 6 Particella 559 Subalterno 49 Natura C2 Indirizzo VIA PIAVE n. 2/A



- Xxxxxxx Di Xxxxxxx xxxxxxxx xxxx. piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo popolare in MAGLIANO ALFIERI (CN) Foglio 6 Particella 559 Natura A4 Indirizzo VIA PIAVE n. 2/A

Il Notaio Dott. Xxxx xxxx xxxxxxxx, Notaio in Xxxxxxxx, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Xxxxxxxx xxxx xxxxxxxxxxxx, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alba-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 05/12/2023, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- **Alla società eseguita XXXXXXXX DI XXXXXXXX XXXXX xxxxxxxxxx**, la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile Magliano Alfieri Foglio 6 Particella 559 (che ha dato origine ai beni oggetto di esecuzione), è pervenuta per atto di compravendita del 09/02/2007 Numero di repertorio 136107/12970 Notaio XXXXXXXX XXXXXX Sede ASTI trascritto il 22/02/2007 nn. 1835/1325 da potere di XXXXXXXX XXXXXXXX Nata il xxxxxxxx a BRA (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Si precisa che gli attuali identificativi catastali sono derivati: dalla soppressione degli originari mappali foglio 6 nn. 317, 407, 222, 223, 402 e 403 che ha creato il mappale foglio 6 n. 557 ente urbano diviso nei subalterni 1-2-3-4-5 (tipo mappale n.144727 del 19 aprile 2005 e dichiarazione di fabbricato urbano del 27 giugno 2005 n. 3203 protocollo cn0211279) e dalla successiva variazione urbana che ha variato in parte il mappale foglio 6 n. 557 creando il mappale foglio 6 n. 559 (variazione per frazionamento n.48809 del 19 ottobre 2006 protocollo cn 0228059).

- **A Xxxxxxx xxxxxxxx**, la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per successione in morte di XXXXX XXXXXNato il xxxxxxxxxx a MAGLIANO ALFIERI (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduto il 23/05/2004 registrata il 17/12/2004 al Numero di repertorio 78/1144 UFFICIO DEL REGISTRO di Alba, trascritta il 08/03/2005 ai NN. 1798/1319 devoluta per testamento pubblicato il 16/07/2004 trascritto il 07/02/2007 nn. 1286/952

* Risulta trascritta in data 22/02/2007 ai nn. 1834/1324 accettazione espressa di eredità di XXXXX XXXXX Nato il xxxxxxxxxx a MAGLIANO ALFIERI (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, da parte dell'erede sig. Xxxxxxx xxxxxxxx, nascente da atto Notaio Xxxxxxx xxxxxx Sede ASTI del 09/02/2007

- **A Xxxxxxx xxxxxx**, la quota dell'intero di piena proprietà, degli immobili oggetto di esecuzione, pervenne come segue:

per le Particelle 222, 223, 402, 403

- quota 8/12 per successione in morte di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX Nato il xxxxxxxx a MAGLIANO ALFIERI (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduto il 30/05/1991 reg.ta il 30/11/1991 Numero rep. 88/1030 Ufficio Registro di Alba, trascritta il 15/02/1996 nn.1056/856 devoluta per legge

* Risulta trascritta in data 18/07/2022 ai nn. 6230/4860 accettazione tacita dell'eredità in morte di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX Nato il xxxxxxxx a MAGLIANO ALFIERI (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, da parte dell'erede sig. Xxxxxx xxxxxxx, nascente da atto Notaio Xxxxxxx xxxxxx Sede ASTI del 09/02/2007

- quota 2/12 per successione in morte di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX Nata il 25/01/1909 a MAGLIANO ALFIERI (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduta il 25/04/1991, reg.ta il 30/11/1991 Numero rep. 87/1030 Ufficio Registro di Alba, trascritta il 15/02/1996 nn.1055/855 devoluta per legge

* Risulta trascritta in data 18/07/2022 ai nn. 6229/4859 accettazione tacita dell'eredità in morte di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX Nata il 25/01/1909 a MAGLIANO ALFIERI (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, da parte dell'erede sig. Xxxxxx xxxxxxx nascente da atto Notaio Xxxxxxx xxxxxx Sede ASTI del 09/02/2007

- quota 1/12 per successione in morte di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX Nata il 15/01/1916 a MAGLIANO ALFIERI (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduta il 12/11/1988, reg.ta il 13/04/1989 Numero rep. 72/1009 Ufficio Registro di Alba, trascritta il 22/09/1989 nn.5327/4256 devoluta per legge

* Risulta trascritta in data 18/07/2022 ai nn. 6228/4858 accettazione tacita dell'eredità in morte di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX Nata il 15/01/1916 a MAGLIANO ALFIERI (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, da parte dell'erede sig. Xxxxxx xxxxxxx nascente da atto Notaio Xxxxxxx xxxxxx Sede ASTI del 09/02/2007

- quota 1/12 per successione in morte di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX Nato il 24/01/1907 a MAGLIANO ALFIERI (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduto il 31/03/1987, reg.ta il 30/09/1987 Numero rep. 90/996 Ufficio registro di Alba, trascritta il 20/09/1988 nn.5177/4073 devoluta per legge

* Risulta trascritta in data 18/07/2022 ai nn. 6227/4857 accettazione tacita dell'eredità in morte di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX Nato il 24/01/1907 a MAGLIANO ALFIERI (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, da parte dell'erede sig. Xxxxxx xxxxxxx nascente da atto Notaio Xxxxxxx xxxxxx Sede ASTI del 09/02/2007

per le Particelle 317, 407

- per l'intero di piena proprietà per successione in morte di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX Nato il 13/09/1894 a MAGLIANO ALFIERI (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduto il 15/12/1980, reg.ta il 15/06/1981, den. n.67 vol.946, Ufficio Registro di Alba, trascritta il

09/05/1986 nn.2460/1978 devoluta per legge

* Risulta trascritta in data 18/07/2022 ai nn. 6231/4861 accettazione tacita dell'eredità in morte di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX Nato il 13/09/1894 a MAGLIANO ALFIERI (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, da parte dell'erede sig. Xxxxxx xxxxxxxx nascente da atto Notaio Xxxxxxx xxxxxxx Sede ASTI del 09/02/2007

Si segnala:

- atto unilaterale d'obbligo edilizio del 26.06.2007 Numero di repertorio 136570/13263 Notaio XXXXXXXX XXXXXXXX Sede ASTI trascritto il 16/07/2007 ai nn. 6803/4529 a favore di COMUNE DI MAGLIANO ALFIERI, contro XXXXXXXDI XXXXXXX XXXXxxxxxx Sede xxxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx, avente ad oggetto la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Magliano Alfieri Foglio 6 Particella 557

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE NN. 1836/256 del 22/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 09/02/2007 Numero di repertorio 136108/12971 Notaio XXXXXXXX XXXXXXXX Sede ASTI A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX XXX Sede ASTI Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx (Domicilio ipotecario eletto XXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX XXX), contro XXXXXXXX DI XXXXXXXX XXXXXxxxxxx Sede xxxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx capitale € [REDACTED] Totale [REDACTED]
(**) Grava su Magliano Alfieri Foglio 6 Particella 559

- [REDACTED] ISCRIZIONE NN. 4435/590 del 21/06/2013 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 20/06/2013 Numero di repertorio 144300/17132 Notaio XXXXXXXX XXXXXXXX Sede ASTI A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX XXX XXXXXXXXXXXX Sede ASTI Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx (Domicilio ipotecario eletto xxxxx, XXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX), contro XXXXXXXX DI XXXXXXXX XXXXXxxxxxx Sede xxxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx capitale [REDACTED] Totale [REDACTED] Durata [REDACTED]
(**) Grava su Magliano Alfieri Foglio 6 Particella 559 Sub. 19 Particella 559 Sub. 20 Particella 559 Sub. 21 Particella 559 Sub. 49 Particella 559 Sub. 22

- TRASCRIZIONE NN. 3201/2493 del 16/05/2014 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/03/2014 Numero di repertorio 1248 emesso da TRIBUNALE Sede ASTI A favore di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX Sede xxxxxxxxxxxxxx (CN) Codice fiscale

xxxxxxxxxxxx (Richiedente: XXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX PER xxxxx XXXXXXXXXXX
XXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX), contro XXXXXXX xxxx Sede xxxx Codice fiscale
xxxxxxxxxxxx

(**) Grava su Magliano Alfieri Foglio 6 Particella 559 Sub, 19 Particella 559 Sub. 20 Particella
559 Sub. 21 Particella 559 Sub. 22 Particella 559 Sub. 49

- TRASCRIZIONE NN. 4344/3402 del 24/05/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI del 09/05/2022 Numero di repertorio 1458 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI
ASTI Sede ASTI A favore di XXXXXX XXXX Sede xxxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxx
(Richiedente: XXXXXX XXXX XXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXX), contro XXXXXXX DI
XXXXXXXX XXXXXxxx xxxx. Sede xxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxx

(**) Grava su Magliano Alfieri Foglio 6 Particella 559 Sub. 19 Particella 559 Sub. 20 Particella
559 Sub. 21 Particella 559 Sub, 22 Particella 559 Sub. 49, Magliano Alfieri Foglio 6 Particella
559

- TRASCRIZIONE NN. 9695/7636 del 05/12/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI del 22/11/2023 Numero di repertorio 4088 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO
TRIBUNALE DI ASTI Sede ASTI A favore di XXXXXX XXXX Sede xxxxx Codice fiscale
xxxxxxxxxxxx (Richiedente: XXX XXXXXXXXXXX XXX XXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXX), contro
XXXXXXXX DI XXXXXXX XXXXXxxx xxxx. Sede xxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxx

(**) Grava su Magliano Alfieri Foglio 6 Particella 559 Sub. 19 Particella 559 Sub. 20 Particella
559 Sub. 21 Particella 559 Sub. 22 Particella 559 Sub. 49 Particella 559

Il Notaio Xxxx xxxx xxxxxxxx

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della
presente relazione, alla data del 05/12/2023, risulta essere censito:

- Catasto fabbricati di MAGLIANO ALFIERI (CN) Foglio 6 Particella 559 Subalterno 19 Natura
C2 Classe 2 Consistenza 50 mq Totale: 60 mq Totale escluse aree scoperte 60 mq Rendita
catastale Euro 92,96 Indirizzo VIA PIAVE n. 2/A Piano 2
in ditta a: XXXXXXX DI XXXXXXX XXXXXxxxxx COMUNE ASTI (AT) Codice fiscale
xxxxxxxxxxxx proprietà 1/1

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2010 Pratica n. CN0494316 in atti dal 14/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35129.1/2010) - Annotazioni: classamento e rendita validati.

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/01/2010 Pratica n. CN0026065 in atti dal 26/01/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1945.1/2010) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 30/11/2009 Pratica n. CN0429625 in atti dal 30/11/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE (n. 33084.1/2009) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

- Catasto fabbricati di MAGLIANO ALFIERI (CN) Foglio 6 Particella 559 Subalterno 20 Natura C2 Classe 2 Consistenza 49 mq Totale: 58 mq Totale escluse aree scoperte 58 mq Rendita catastale Euro 91,10 Indirizzo VIA PIAVE n. 2/A Piano 2

in ditta a: XXXXXXXX DI XXXXXXXX XXXXXxxxxxxx COMUNE ASTI (AT) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx proprietà 1/1

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2010 Pratica n. CN0494316 in atti dal 14/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35129.1/2010) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/01/2010 Pratica n. CN0026065 in atti dal 26/01/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1945.1/2010) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 30/11/2009 Pratica n. CN0429625 in atti dal 30/11/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE (n. 33084.1/2009) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

- Catasto fabbricati di MAGLIANO ALFIERI (CN) Foglio 6 Particella 559 Subalterno 21 Natura C2 Classe 2 Consistenza 59 mq Totale: 70 mq Totale escluse aree scoperte 70 mq Rendita catastale Euro 109,70 Indirizzo VIA PIAVE n. 2/A Piano 2

in ditta a: XXXXXXXX DI XXXXXXXX XXXXXxxxxxxx COMUNE ASTI (AT) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx proprietà 1/1

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2010 Pratica n. CN0494316 in atti dal 14/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35129.1/2010) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/01/2010 Pratica n. CN0026065 in atti dal 26/01/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1945.1/2010) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 30/11/2009 Pratica n. CN0429625 in atti dal 30/11/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE (n. 33084.1/2009) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

- Catasto fabbricati di MAGLIANO ALFIERI (CN) Foglio 6 Particella 559 Subalterno 22 Natura C6 Classe 2 Consistenza 16 mq Totale: 18 mq Totale escluse aree scoperte 18 mq Rendita catastale Euro 37,18 Indirizzo VIA PIAVE n. 2/A Piano S1

in ditta a: XXXXXXXX DI XXXXXXXX XXXXXxxxxxxx COMUNE ASTI (AT) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx proprietà 1/1

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/11/2010 Pratica n. CN0460259 in atti dal 30/11/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29820.1/2010)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 30/11/2009 Pratica n. CN0429625 in atti dal 30/11/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE (n. 33084.1/2009) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

- Catasto fabbricati di MAGLIANO ALFIERI (CN) Foglio 6 Particella 559 Subalterno 49 Natura C2 Classe 2 Consistenza 69 mq Totale: 75 mq Totale escluse aree scoperte 75 mq Rendita catastale Euro 128,29 Indirizzo VIA PIAVE n. 2/A Piano 2

in ditta a: XXXXXXXX DI XXXXXXXX XXXXXxxxxxx COMUNE ASTI (AT) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx proprietà 1/1

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/04/2011 Pratica n. CNO198393 in atti dal 11/04/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 78060.1/2011) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/04/2010 Pratica n. CN0133444 in atti dal 21/04/2010 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 9587.1/2010)

EX:

Catasto fabbricati di MAGLIANO ALFIERI (CN) Foglio 6 Particella 559 Natura A4 Indirizzo VIA PIAVE n. 2/A Piano T-1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/09/2007 Pratica n. CN0494007 in atti dal 24/09/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37337.1/2007) Notifica effettuata con protocollo n. CN0578787 del 04/12/2007 -Annotazioni: classamento e rendita rettifica

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/10/2006 Pratica n. CN0228059 in atti dal 19/10/2006 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 48809.1/2006)



Provenienza ventennale

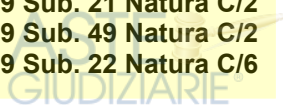


Di seguito si riportano i passaggi di proprietà relativi agli ultimi vent'anni dei beni oggetto di esecuzione, così come ricostruiti dalla CTU mediante l'analisi degli atti notarili reperiti presso studi notarili e Archivi Notarili.



Per i seguenti beni

- NCEU Magliano Alfieri (CN) Foglio 6 Particella 559 Sub. 19 Natura C/2
- NCEU Magliano Alfieri (CN) Foglio 6 Particella 559 Sub. 20 Natura C/2
- NCEU Magliano Alfieri (CN) Foglio 6 Particella 559 Sub. 21 Natura C/2
- NCEU Magliano Alfieri (CN) Foglio 6 Particella 559 Sub. 49 Natura C/2
- NCEU Magliano Alfieri (CN) Foglio 6 Particella 559 Sub. 22 Natura C/6



- XXXXXXX di XXXXXXX XXXXX XXXXXX con sede in XXXXXX P.IVA: XXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1)

Acquista il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato da:

- XXXXXX XXXXXXXX nata il XXXXXXXXX XXXX (CN) C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

con il seguente atto:

- ATTO DI COMPRAVENDITA ed ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 09/02/2007
Rep. 136107 Raccolta 12970
Rogante Notaio Dott. XXXXXX XXXXXX
Sede Asti

Nota: Con il presente la XXXXXXX di XXXXXXX XXXXXXXX acquista il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato condominiale nel quale sono collocate le unità immobiliari oggetto di esecuzione.



- XXXXXX XXXXXXXX nata il XXXXXXXX a XXX (CN) C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Acquisisce la quota dell'intero da:

- Successione in morte di XXXXX XXXXX nato il XXXXXXXXX a Magliano Alfieri (CN)
C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX





- Xxxxx xxxxnato il xxxxxxxxxx a Magliano Alfieri (CN)

C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Acquisisce la proprietà come segue:

per le Particelle 222, 223, 402, 403

- ✓ quota 8/12 per successione in morte di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXNato il xxxxxxxx a MAGLIANO ALFIERI (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduto il xxxxxxxx reg.ta il 30/11/1991 Numero rep. 88/1030 Ufficio Registro di Alba, trascritta il 15/02/1996 nn.1056/856 devoluta per legge
 - Risulta trascritta in data xxxxxxxx ai nn. 6230/4860 accettazione tacita dell'eredità in morte di XXXXXXXXXXXX XXXXXXX Nato il xxxxxxxx a MAGLIANO ALFIERI (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, da parte dell'erede sig. Xxxxxx xxxxxxx, nascente da atto Notaio Xxxxxx xxxxxxx Sede ASTI del 09/02/2007
- ✓ quota 2/12 per successione in morte di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX Nata il 25/01/1909 a MAGLIANO ALFIERI (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduta il xxxxxxxx, reg.ta il 30/11/1991 Numero rep. 87/1030 Ufficio Registro di Alba, trascritta il 15/02/1996 nn.1055/855 devoluta per legge
 - Risulta trascritta in data xxxxxxxx ai nn. 6229/4859 accettazione tacita dell'eredità in morte di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX Nata il 25/01/1909 a MAGLIANO ALFIERI (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, da parte dell'erede sig. Xxxxxx xxxxxxx nascente da atto Notaio Xxxxxx xxxxxxx Sede ASTI del 09/02/2007
- ✓ quota 1/12 per successione in morte di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXNata il 15/01/1916 a MAGLIANO ALFIERI (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduta il xxxxxxxx, reg.ta il 13/04/1989 Numero rep. 72/1009 Ufficio Registro di Alba, trascritta il 22/09/1989 nn.5327/4256 devoluta per legge
 - Risulta trascritta in data 18/07/2022 ai nn. 6228/4858 accettazione tacita dell'eredità in morte di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX Nata il xxxxxxxx a MAGLIANO ALFIERI (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, da parte dell'erede sig. Xxxxxx xxxxxxx nascente da atto Notaio Xxxxxx xxxxxxx Sede ASTI del 09/02/2007
- ✓ quota 1/12 per successione in morte di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXNato il 24/01/1907 a MAGLIANO ALFIERI (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduto il xxxxxxxx, reg.ta il 30/09/1987 Numero rep. 90/996 Ufficio registro di Alba, trascritta il 20/09/1988 nn.5177/4073 devoluta per legge
 - Risulta trascritta in data 18/07/2022 ai nn. 6227/4857 accettazione tacita dell'eredità in morte di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX Nato il xxxxxxxx a MAGLIANO ALFIERI (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, da parte dell'erede sig. Xxxxxx xxxxxxx nascente da atto Notaio Xxxxxx xxxxxxx Sede ASTI del 09/02/2007

per le Particelle 317, 407

- ✓ per l'intero di piena proprietà per successione in morte di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX Nato il 13/09/1894 a MAGLIANO ALFIERI (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduto il xxxxxxxx, reg.ta il 15/06/1981, den. n.67 vol.946, Ufficio Registro di Alba, trascritta il 09/05/1986 nn.2460/1978 devoluta per legge
 - Risulta trascritta in data 18/07/2022 ai nn. 6231/4861 accettazione tacita dell'eredità in morte di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX Nato il xxxxxxxx a MAGLIANO ALFIERI (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, da parte dell'erede sig. Xxxxxx xxxxxxx nascente da atto Notaio Xxxxxx xxxxxxx Sede ASTI del 09/02/2007



Informazioni su certificato destinazione urbanistica, omissioni fiscalmente rilevanti, mappe censuarie

Anche se la procedura in oggetto non riguarda terreni liberi, la scrivente CTU ha comunque richiesto al Comune di Magliano il **Certificato di Destinazione Urbanistica** delle particelle catastali, in quanto l'Ente non dispone di un sistema informatizzato per la consultazione del PRGC.

Di conseguenza, non era possibile accertare l'eventuale presenza di vincoli urbanistici insistenti sul lotto su cui sorge il complesso immobiliare all'interno del quale sono ubicate le unità oggetto di perizia.

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 16/06/25, per questo motivo non in bollo, viene riportato all'Allegato 10).

È stata verificata la **continuità delle trascrizioni** ex art. 2650 c.c., dalla quale non emergono omissioni fiscalmente rilevanti.

Sono state **verificate le successioni** relative ai beni oggetto di esecuzione (Allegato F). Per una delle successioni esaminate (rif. Xxxxxx xxxxx) risulta che le imposte siano state regolarmente versate.

Per le ulteriori cinque successioni richieste, come da riscontro dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo, è stato comunicato che: *"Si comunica che in relazione alle dichiarazioni di successione inerenti alla procedura in oggetto non è possibile fornire le informazioni richieste sulla correttezza dei pagamenti eseguiti, non essendo disponibili nella nostra banca dati i versamenti effettuati negli anni in cui sono state presentate le dichiarazioni di successione"*.

Sono stati effettuati controlli sugli **estratti di mappa e sulle visure catastali** del compendio oggetto di indagine, al fine di verificare le consistenze, i passaggi di proprietà e la corrispondenza tra la situazione catastale e lo stato di fatto.

Sono state pertanto richieste visure aggiornate, storiche e per immobile, nonché le relative planimetrie e gli estratti di mappa.

Si rimanda al Quesito 6) per i necessari aggiornamenti.

Tutta la documentazione è allegata come segue:

- Allegato 4: Estratto di mappa,
- Allegato 5: Planimetrie catastali,
 - Allegato "C": Visure catastali.
 - Allegato "F": Riscontro Agenzia delle Entrate su successioni.



SPECIFICITA' ED ANOMALIE SU PROCEDURA DA SEGNALARE

Si riportano di seguito le principali criticità emerse nell'ambito della presente procedura, al fine di metterle a conoscenza dell'Ill.mo Giudice e delle Parti, rimandando per maggiori approfondimenti ai singoli Quesiti trattati in perizia.

1) Bene identificato nel pignoramento non esistente

All'atto del conferimento dell'incarico risultavano identificate, nell'atto di pignoramento, n. 6 unità immobiliari come di seguito elencate:

1. Fg. 6, Part. 559, Sub. 19, Cat. C/2;
2. Fg. 6, Part. 559, Sub. 20, Cat. C/2;
3. Fg. 6, Part. 559, Sub. 21, Cat. C/2;
4. Fg. 6, Part. 559, Sub. 22, Cat. C/6;
5. Fg. 6, Part. 559, Sub. 49, Cat. C/2;
6. Fg. 6, Part. 559, Cat. A/4, piano T-1.

Tra queste, **l'unità identificata al punto sei** (Fg. 6, Part. 559, Cat. A/4, piano T-1) **risultava di fatto inesistente**. La CTU segnalava tale circostanza con istanza depositata su PCT in data 05/02/2025.

Il Giudice dell'Esecuzione disponeva, in data 25/02/2025, che il Procedente prendesse posizione in merito.

A seguito della richiesta, il Procedente, in data 07/03/2025, riscontrava che *“dopo aver effettuato opportuni accertamenti catastali, come da visura storica che si allega e che conferma la circostanza per cui l'immobile risulta soppresso a seguito di demolizione, significa che non parrebbe necessario effettuare alcun pignoramento in estensione.”*

2) Mancata positiva conclusione della pratica di prevenzione incendi e diffida all'utilizzo del piano interrato

Come appurato dalla ricerca documentale eseguita dalla scrivente CTU e confermato dall'Amministratore condominiale, **il fabbricato condominiale risulta privo del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) per le attività soggette, relative alle autorimesse site al piano interrato e alla centrale termica condominiale.**

Dal verbale dell'assemblea condominiale emerge che **l'Amministratore ha formalmente diffidato dall'utilizzo dell'intero piano interrato.**



La pratica di prevenzione incendi risulta presentata in data 01/02/2010 con numero di protocollo 46293, ma non ha avuto seguito né è stato mai rilasciato il relativo certificato.

Tale delicata situazione si riflette inevitabilmente sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione, in quanto le cantine e i box sono ubicati al piano interrato e, altresì, per la **presenza della centrale termica situata allo stesso piano, anch'essa inclusa nella medesima pratica antincendio e quindi oggetto a rigore di medesima diffida al funzionamento**. Tale circostanza configura un'importante irregolarità.

Si segnala inoltre che, se non urgentemente regolarizzata in sede condominiale, tale carenza potrebbe comportare l'impossibilità di ottenere l'agibilità per le unità immobiliari oggetto della procedura, che attualmente ne risultano sprovviste.

Per ulteriori approfondimenti in merito si rinvia anche al **Quesito n. 8)**, ove la tematica viene trattata in dettaglio ed all'Allegato G) "*Documenti Amministratore condominiale*" con diffida di utilizzo piano interrato.

3) Mancata chiusura dei lavori e delle opere di urbanizzazione – verifica nell'ambito del permesso di costruire relativo al complesso condominiale

Come già relazionato in dettaglio al quesito n. 3), cui si rimanda, il complesso condominiale in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di procedura è stato edificato nel 2007 ed è stato oggetto di comunicazione di fine lavori parziali, per alcune unità immobiliari, **senza che risulti formalizzata la chiusura generale delle opere**.

In particolare, resta da verificare se le opere di urbanizzazione previste siano state effettivamente completate, in quanto non è stato rinvenuto alcun atto di fine lavori relativo alle stesse.

Qualora si accertasse che tali opere non siano state regolarmente concluse, **potrebbero sussistere oneri e costi ancora da corrispondere**.

La CTU ha provveduto a trasmettere apposita richiesta formale, a mezzo PEC, in data 09/06/2025 agli uffici del Comune di Magliano Alfieri.

In riscontro, con nota PEC del 03/07/2025, il Comune ha comunicato che per la verifica della situazione in oggetto sono necessari tempi tecnici prolungati e l'eventuale conferimento di incarico a professionista esterno, tempistiche non compatibili con la scadenza fissata per la consegna del presente elaborato peritale.

Pertanto, la scrivente CTU, dopo aver atteso nelle more ulteriori 2 mesi per riscontro, consegna l'elaborato **segnalando che la mancata chiusura delle opere di urbanizzazione può comportare la necessità di esecuzione di ulteriori opere e/o il versamento di importi ancora dovuti al fine di adempiere integralmente alle condizioni del permesso di costruire che ha consentito l'edificazione del complesso "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"**.

Si rileva, inoltre, la presenza di **fideiussioni a copertura delle opere di urbanizzazione, risultate scadute**, come da precedente verifica della scrivente.

Di conseguenza, **l'eventuale ammontare residuo andrà quantificato** non solo dal Comune, sotto il profilo economico, **ma anche sotto il profilo giuridico, al fine di individuare a chi spetti l'adempimento**: se all'originario costruttore o, in alternativa, al Condominio, con possibile **ripartizione a carico dell'unità oggetto di procedura e/o del futuro aggiudicatario**.

La CTU non esprime ulteriori considerazioni in merito, trattandosi di una questione di natura strettamente giuridica che deve essere verificata dagli uffici comunali competenti, i quali, come già relazionato, ad oggi non hanno provveduto in tal senso.

4) Lettera di diffida per l'esecuzione delle opere di cui all'ultima DIA in variante 29/2010

Si rileva che l'ultima DIA in variante 29/2010 è stata oggetto di una sospensione dei lavori e di una lettera di diffida da parte del Comune in seguito ad una segnalazione effettuata dai legali di alcuni condomini per *"illegittimità del titolo abitativo"* e pertanto i lavori che dovevano essere eseguiti nell'ambito della suddetta pratica non sono stati ultimati.

Si riporta a seguire il testo del documento del 08/02/2012 prot. 249 del Comune di Magliano Alfieri:

Si comunica alla S.V., in qualità di legale rappresentante della Società XXXXXXXX di Xxxxxxx xxxxxxxx xxxx. con sede in Asti, via Xxxxxx n. 3, P. iva xxxxxxxxxx, che è stato avviato il procedimento amministrativo per l'adozione di ordine motivato di non effettuare il previsto intervento con DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ, Prot. 1868 del 11 agosto 2011, ex articolo 23 comma 6 del D.P.R. 380/2001, relativo a "RECUPERO AI FINI ABITATIVI DI N. 4 SOTTOTETTI ESISTENTI, ai sensi della L.R. n. 20 del 14/07/2009", sul fabbricato sito in Magliano Alfieri, via Piave n. 2/a, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio n. 6 mappale n. 559.

L'adozione di tale provvedimento si rende necessaria in considerazione del fatto che il previsto recupero dei sottotetti con modifica della sagoma comporta un "intervento di ristrutturazione edilizia che porta ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente" e che tale tipo di intervento è soggetto a Permesso di Costruire per il disposto del primo periodo del Comma 1 dell'art. 10 del DPR 380/2001 e non già a Dichiarazione di inizio attività.

Si relaziona inoltre che l'intervento al tempo richiesto è stato formalmente contestato con lettera al Comune richiamando alcuni articoli del Regolamento Condominiale con lettera di un legale, come riportato a seguire in estratto:

"In base al regolamento di condominio vigente, il tetto risulta in proprietà del condominio per la quota pari ad 1/3. L'intervento necessita pertanto della preventiva autorizzazione del Condominio comproprietario, non essendo la XXXXXXXX xxxxx. legittimata alla realizzazione dell'opera in assenza di tale assenso.

L'assenso condominiale, del resto, è necessario anche in relazione alla modifica della facciata dell'edificio, che incide sull'esteriore aspetto del Condominio, con compromissione di una parte comune dello stabile.

Il divieto è contemplato anche dal regolamento citato, che all'art. 5 testualmente recita:

"nessun condomino nel piano o porzione di piano di sua proprietà può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni e che alterino l'aspetto architettonico delle facciate".

La norma regolamentare prosegue vietando espressamente l'apertura di nuove finestre o porte finestre e le creazioni di nicchie nei muri perimetrali, fatta salva per i locali al piano secondo la possibilità di "ripristinare le

aperture esterne per adeguare i locali alle vigenti normative igienico sanitarie per locali di civile abitazione”, fattispecie totalmente diversa da quella in esame”.

Alla luce di quanto sopra esposto, nonché della lettera di diffida del Comune e della complessità delle contestazioni sollevate dai legali – che hanno determinato la sospensione dei lavori da parte dell’Amministrazione e la cui valutazione giuridica richiederebbe un parere legale non rientrante nell’ambito della presente perizia di stima – si ritiene che, allo stato attuale, l’intervento non possa essere eseguito nelle modalità richieste e in assenza delle necessarie autorizzazioni, le quali, in base agli articoli richiamati, potrebbero anche quindi in futuro non essere mai autorizzate ed essere oggetto di ulteriori contestazioni.

Conseguentemente, deve essere considerata nella valutazione l’attuale ed effettiva destinazione d’uso a “locali di sgombero”, accatastatati successivamente come “C/2 magazzini/locali deposito”.

Si rimanda al Quesito 8) nel quale la trattazione della tematica viene trattata in maniera completa ed esaustiva ed all’Allegato D) nel quale sono contenuti i due documenti inviati al Comune con le relative motivazioni e la lettera di diffida degli Uffici Comunali.

Documenti acquisiti o prodotti dalla C.T. U

Si riporta una tabella riassuntiva di tutti i documenti acquisiti o prodotti:

Allegato 1	Localizzazione del compendio immobiliare
Allegato 2	Documentazione fotografica
Allegato 3	Estratti di P.R.G.C Comune di Magliano Alfieri (CN)
Allegato 4	Estratto di mappa Fg.6 part.559 – Comune di Magliano Alfieri (CN)
Allegato 5	Planimetrie catastali <ul style="list-style-type: none"> • NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 19, Cat. C/2; • NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 20, Cat. C/2; • NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) 6, Part. 559, Sub. 21, Cat. C/2; • NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 22, Cat. C/6; • NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 49, Cat. C/2;
Allegato 6	Ispezione ipotecaria di aggiornamento del 04/02/2025 e del 11/09/25
Allegato 7	Certificato di residenza
Allegato 8	Verbale di sopralluogo del 06/06/2025; Verbale di sopralluogo del 07/06/2025; Verbale di sopralluogo del 12/06/2025.
Allegato 9	Visura camerale del 28/01/2025
Allegato 10	Certificato di destinazione urbanistica
Allegato "A"	Elaborati grafici <ul style="list-style-type: none"> • TAV_01 Planimetria di inquadramento–Scala 1:500, • TAV_02 Fg. 6 part.559 Sub.19 Rilievo stato di fatto – P2 e PS1– Scala 1:100, • TAV_03 Fg. 6 part.559 Sub.20 Rilievo stato di fatto – P2 e PS1– Scala 1:100, • TAV_04 Fg. 6 part.559 Sub.21 Rilievo stato di fatto – P2 e PS1– Scala 1:100, • TAV_05 Fg. 6 part.559 Sub.49 Rilievo stato di fatto – P2– Scala 1:100, • TAV_06 Fg. 6 part.559 Sub.22 Rilievo stato di fatto – PS1– Scala 1:100, • TAV_07 Fg. 6 part.559 Sub.19 Calcolo superfici commerciali – P2 e PS1– Scala 1:100, • TAV_08 Fg. 6 part.559 Sub.20 Calcolo superfici commerciali – P2 e PS1– Scala 1:100, • TAV_09 Fg. 6 part.559 Sub.21 Calcolo superfici commerciali – P2 e PS1– Scala 1:100, • TAV_10 Fg. 6 part.559 Sub.49 Calcolo superfici commerciali – P2– Scala 1:100, • TAV_11 Fg. 6 part.559 Sub.22 Calcolo superfici commerciali – PS1– Scala 1:100,
Allegato "B"	Atti di provenienza ed atti pubblici: <ul style="list-style-type: none"> • ATTO DI COMPRAVENDITA ed ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 09/02/2007 Rep. 136107 Raccolta 12970 Rogante Notaio Dott. Xxxxxx xxxxxx Sede Asti • ATTO DI VINCOLO DI CUBATURA del 30/03/2007 Rep. 136289 Raccolta 13082 Rogante Notaio Dott. Xxxxxx xxxxxx Sede Asti • CERTIFICATO NOTARILE del 26/06/2007 ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO Rep. 136570 Raccolta 13263 Rogante Notaio Dott. Xxxxxx xxxxxx

	Sede Asti
Allegato "C"	<p>Visure:</p> <ul style="list-style-type: none"> • NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 19, Cat. C/2; • NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 20, Cat. C/2; • NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) 6, Part. 559, Sub. 21, Cat. C/2; • NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 22, Cat. C/6; • NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 49, Cat. C/2;
Allegato "D"	<p>PRECEDENTI EDILIZI</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permesso di costruire n.3167/2006. • Permesso di costruire n.1257/2007. • Denuncia di inizio attività in variante n.13/2008. • Denuncia di inizio attività in variante n.26/2009. • Denuncia di inizio attività in variante n.3/2010. • Denuncia di inizio attività n.25/2010 completamento. • Denuncia di inizio attività n.29/2010 (respinta con doc. prot. 249 del 08/02/2012). • Contestazioni relative alla DIA prot. 1868 del 11.08.2010 per "Recupero ai fini abitativi di n.4 sottotetti esistenti, ai sensi della L.R. n.20 del 14/07/2009" con relative motivazioni, documento del 21/01/2011 e 21/01/2012, • Comunicazione del 08/02/2012 Comune di Magliano prot n.249 per avvio procedimento amministrativo relativo a ordine di non effettuare il previsto intervento con DIA prot. 1868 del 11.08.2010 per "Recupero ai fini abitativi di n.4 sottotetti esistenti, ai sensi della L.R. n.20 del 14/07/2009"
Allegato "E"	Riscontro Agenzia delle Entrate del 21/02/25 su contratti di locazione
Allegato "F"	Riscontro Agenzia delle Entrate del 12/05/2025 su successioni
Allegato "G"	Documenti Amministratore condominiale con diffida utilizzo piano interrato
Allegato "H"	Riscontro del 03/07/2025 prot. numero 3234 del Comune di Magliano Alfieri

RISPOSTA AL QUESITO 3)

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

PREMESSA

Nell'atto di pignoramento 4088/2023 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti Reg. gen. 9695 Reg. part. 7636 del 05/12/2023 sono stati individuati i seguenti beni, siti in Magliano Alfieri (CN) via Piave 2/A:

- NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 19, Cat. C/2;
- NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 20, Cat. C/2;
- NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 21, Cat. C/2;
- NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 22, Cat. C/6;
- NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 49, Cat. C/2;



Foto 1: Localizzazione del compendio in via Piave 2A, Magliano Alfieri (CN) su stradale



Foto 2: Localizzazione del compendio via Piave 2A, Magliano Alfieri (CN) su mappa catastale elaborata

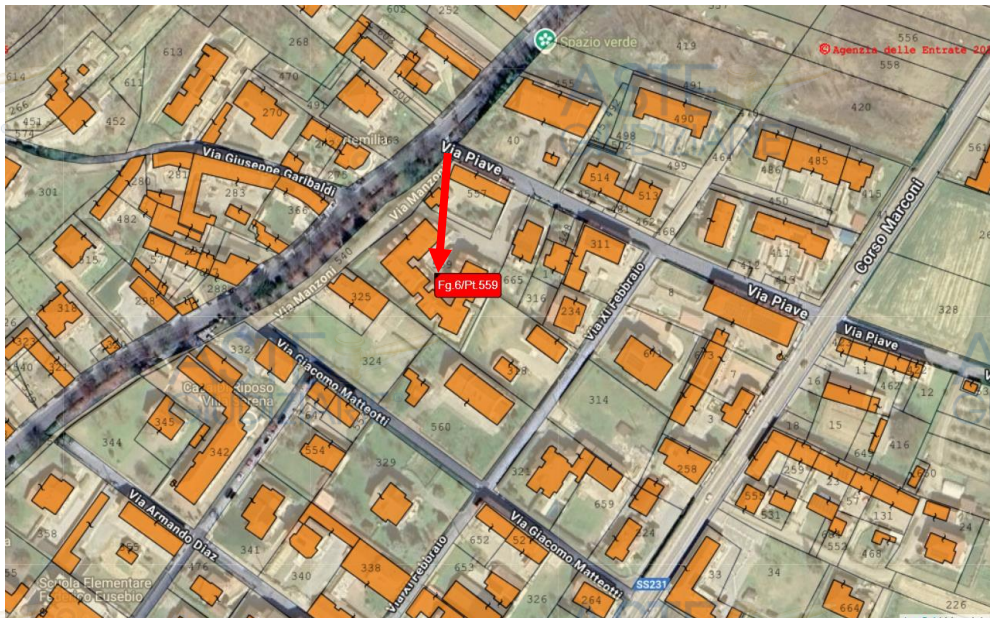


Foto 3: Localizzazione del compendio in via Piave 2A, Magliano Alfieri (CN) su vista aerea/catastale



Foto 4: Localizzazione del compendio in via Piave 2A, Magliano Alfieri (CN) su vista aerea



DESCRIZIONE DEL CONDOMINIO "XXXXXXXXX "

(paragrafo di valenza comune per tutti i subalterni 19, 20, 21, 22 e 49 del Foglio 6, particella 559, oggetto di pignoramento)

Il Condominio "XXXXXXXXX " è sito in via Piave n. 2/A nel Comune di Magliano Alfieri.

Esso risulta costituito da un unico complesso edilizio articolato in quattro vani scala, ciascuno dei quali consente l'accesso alle relative unità immobiliari.

Il complesso si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra, primo piano e secondo piano/sottotetto), oltre a un piano interrato.

Il piano interrato ospita le autorimesse, le cantine, la centrale termica, i corselli e le aree di manovra per l'accesso ai box auto.

Al piano terra si trova un ampio cortile condominiale, accessibile dalla via Piave tramite un cancello carraio motorizzato e un cancello pedonale.

Da questo cortile si accede alle quattro scale principali nelle quali è suddiviso il complesso.

All'interno del cortile sono presenti alcuni posti auto, alcuni dei quali, come rilevato in sede di sopralluogo dalla scrivente CTU, risultano contrassegnati da numerazioni.

Durante il sopralluogo eseguito con il custode dell'XXXXXXXXX xxxxxxxx xxxxxxxx è emerso che tali posti sono riservati alle unità abitative attualmente abitate.

Tuttavia, non è stato possibile riscontrare l'eventuale attribuzione di questi posti auto ai subalterni oggetto della presente procedura, né è pervenuta comunicazione in merito da parte dell'amministratore condominiale.

Si rileva, inoltre, che il regolamento condominiale prevede che i posti auto condominiali siano assegnati dal costruttore, il quale, nel caso in esame, coincide con il debitore esecutato.



In assenza di una planimetria, che evidenzia assegnazioni specifiche, e non avendo rinvenuto alcun riferimento a queste attribuzioni nelle schede catastali presso l'Agenzia del Territorio, la scrivente non può esprimersi in merito all'eventuale attribuzione di posti auto alle unità oggetto della presente esecuzione.

Descrizione del complesso condominiale

Il complesso condominiale **risulta edificato a partire dall'anno 2007**, in forza di permesso di costruire n. 3167/2006, e ha pertanto una **vetustà di circa 18 anni**.

La struttura è in cemento armato, con tamponamenti in laterizio secondo quanto specificato nel progetto ai sensi dell'ex Legge n. 10/1991, come da documentazione depositata presso il Comune.

Il tetto è realizzato con struttura in legno con copertura in tegole; nel piano sottotetto sono infatti chiaramente visibili le travi dell'orditura primaria e secondaria.

Dal cortile interno si dipartono scale e rampe che permettono l'accesso alle singole unità immobiliari, nonché una rampa carrabile, che conduce alle autorimesse interrato.

Si precisa che all'interno dell'edificio non sono presenti ascensori di collegamento tra i vari piani.

All'interno del complesso sono inoltre presenti alcune aree verdi non rivolte verso il cortile condominiale bensì verso l'esterno. Dall'esame dell'elaborato planimetrico (CN0052653 del 11/06/2021) risulta che tali aree siano pertinenze delle unità al piano terra.

Esse non sono accessibili né visibili dalle scale condominiali, come verificato durante il sopralluogo alla presenza dell'Xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx.

La presente descrizione è valida per tutte le unità immobiliari che seguiranno e non verrà ripetuta singolarmente, in quanto riferita al complesso condominiale, che è comune per tutte le unità immobiliari oggetto di procedura.

NCEU Foglio 6 Particella 559 Sub.19 cat. (C/2) "magazzino/deposito"

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Magliano Alfieri (CN), in via Piave 2/A e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatario:	XXXXXXXX di XXXXXXXX XXXXX XXXX con sede in XXXXXX P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Magliano Alfieri (CN) Fg.6 Part. 559 Sub.19	/	C/2	2	50 mq	€ 92,96	60 mq	Via Piave n.2/A Piano 2-S1

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

- a nord confina con vuoto su ente urbano (Fg. 6, part. 559);
- a sud confina con vuoto su ente urbano (Fg. 6, part. 559);
- a est confina con vuoto su ente urbano (Fg. 6, part. 559);
- a ovest confina con le parti comuni (vano scale) sub. 43 del Fg. 6, part. 559 e con altra U.I.U. del medesimo foglio e particella (sub. 49, anch'essa oggetto della presente procedura).

In merito alle coerenze della cantina al piano interrato, si riporta quanto segue:

- a ovest confina con altra U.I.U. del Fg. 6, part. 559;
- a est confina con corridoio BCNC sub. 41 del Fg. 6, part. 559;
- a nord confina con altra U.I.U. del Fg. 6, part. 559;
- a sud confina con corridoio BCNC sub. 41 del Fg. 6, part. 559.

Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione "sottotetto/locale di sgombero" accatastata successivamente come "C/2 magazzini/locali deposito", sita al piano secondo del Condominio "XXXXXXXX" in via Piave n. 2/A, nel Comune di Magliano Alfieri (CN).

L'edificio è localizzato, come evidenziato nella Foto 1 (vista aerea), in prossimità della Strada Provinciale 661 delle Langhe, rispetto alla quale via Piave si sviluppa come strada perpendicolare.

L'accesso al condominio avviene tramite un cancello carraio motorizzato e un cancello pedonale, che immettono nel cortile condominiale.

Da quest'area si accede alle parti comuni dell'edificio, che risulta composto da quattro distinti vani scale che danno accesso alle relative unità immobiliari.

A seguire si riporta l'elaborato planimetrico con l'indicazione della collocazione al piano secondo del subalterno oggetto della presente descrizione.

Si rimanda anche al paragrafo "Descrizione del Condominio", a pagina 28, comune a tutti i subalterni, nel quale è riportata la descrizione del complesso condominiale nel suo insieme.

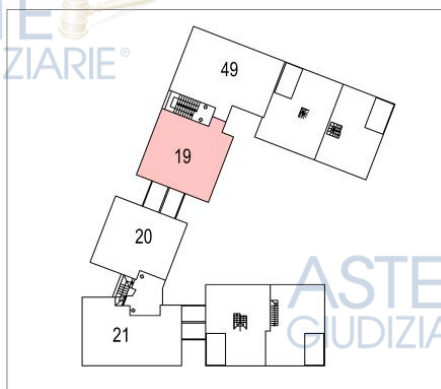


Foto 5: Individuazione della collocazione del subalterno 19 sulla planimetria del piano secondo del condominio

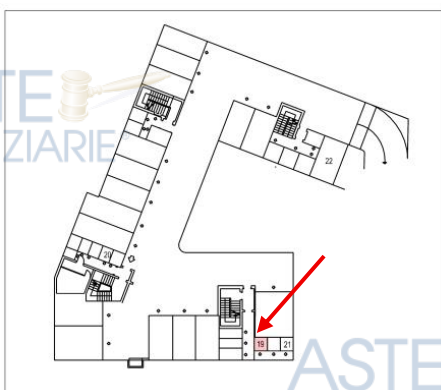


Foto 6: Individuazione della collocazione della cantina del subalterno 19 sulla planimetria del piano interrato

L'unità immobiliare con destinazione magazzino/locale di deposito è composta da 6 vani suddivisi da tramezzature, dei quali il più grande esistente all'ingresso è di circa 42 metri quadrati con un piccolo abbaino.

Da questo spazio si accede, oltre al piccolo vano di 1,95 mq a lato della porta di ingresso, ad un piccolo disimpegno di 1,92 metri quadrati, che da l'accesso agli altri vani esistenti, uno sul lato destro del disimpegno di circa 12 metri quadrati e l'altro sul lato sinistro di circa 16 metri quadrati.

Entrambi i due sopracitati locali sono dotati di un abbaino.

Esiste poi un piccolo ulteriore vano al quale si accede dal medesimo disimpegno, che risulta essere di circa 4 metri quadrati e senza alcuna finestratura.

Fa parte della medesima unità immobiliare ed inserita nella medesima scheda catale anche una **piccola cantina** di circa 2,50 metri quadrati sita al piano interrato, distinta nella planimetria sopra riportata ed evidenziata con la freccia rossa (Foto 6).

L'unità immobiliare, il cui rilievo è riportato all'Allegato A Elaborati grafici, risulta quindi così composta:

Al piano secondo sottotetto:

- Locale di sgombero 1,
- Locale di sgombero 2,
- Locale di sgombero 3,
- Locale di sgombero 4,
- Locale di sgombero 5;
- Locale di sgombero 6

Al piano interrato:

- Cantina,

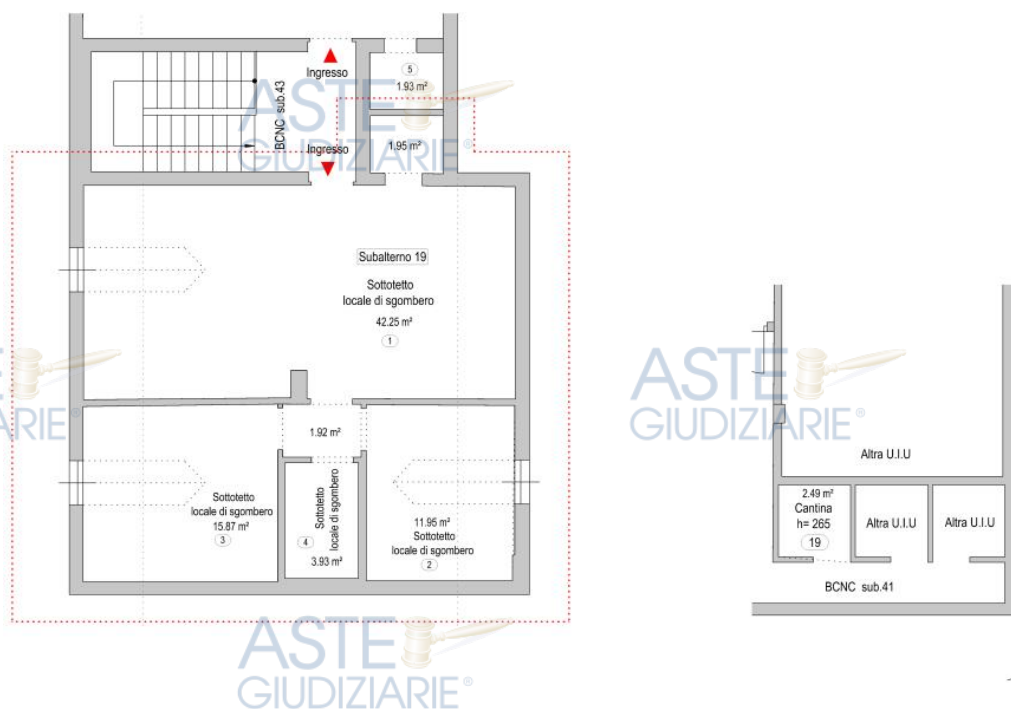


Foto 7: Planimetria subalterno n. 19 (piano secondo e piano interrato). Si rimanda all'Allegato A per elaborato in scala

Stato attuale dell'unità immobiliare

In riferimento allo stato dell'unità immobiliare oggetto di sopralluogo, si relaziona quanto segue.

Il locale ad uso deposito/magazzino, situato al piano secondo, **risulta ad oggi non ultimato**.

All'interno dell'unità mancano tutte le porte interne e **sono necessari interventi di finitura**, tra cui il ripristino o l'installazione di vari zoccolini attualmente distaccati o assenti.

Inoltre, **non risultano installati i serramenti** degli abbaini presenti nei locali.

È presente unicamente la porta d'ingresso blindata sul vano scala, la cui serratura è stata sostituita dall'XXXX - Xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx.

Per quanto riguarda le pavimentazioni, risultano già posate in tutti gli ambienti. Si evidenzia che i locali principali sono pavimentati in legno, mentre un piccolo vano cieco di circa 4 mq presenta pavimentazione in piastrelle.

L'impianto termico si presume presente, con tubazioni sottotraccia posate al di sotto della pavimentazione. Sono stati osservati alcuni tubi in uscita dai muri, che farebbero ipotizzare la predisposizione dell'impianto, tuttavia i radiatori non risultano installati. Trattandosi di componenti non visibili direttamente, la CTU può solo presumere la realizzazione dell'impianto sulla base di quanto riscontrato; per una verifica effettiva sarà necessario l'intervento di una ditta specializzata.

Analogamente, si rileva la possibile predisposizione per l'impianto di climatizzazione, come suggerito dalla presenza di alcune scatole a parete. Anche in questo caso, la conferma dell'effettiva esistenza dell'impianto dovrà essere demandata a tecnici qualificati.

Sono presenti, inoltre, altri attacchi di tubazioni da verificare. Si sottolinea tuttavia che, trattandosi di locali con destinazione esclusiva a magazzino/deposito, **non è ammessa l'installazione di impianti tali da trasformare la destinazione d'uso in residenziale,** in conformità alle autorizzazioni comunali rilasciate.

Per quanto riguarda le altezze dell'unità immobiliare, si rileva che le altezze interne risultano significativamente ridotte in corrispondenza della linea di imposta del tetto, ossia nel punto in cui la copertura si innesta sui muri perimetrali.

La planimetria allegata (Allegato A – Elaborati grafici) evidenzia mediante tratteggio le aree con altezza inferiore a 1,50 metri. L'altezza interna misurata sotto la trave centrale in legno è pari a circa 2,60 metri. Tale altezza si riduce sensibilmente in prossimità dell'imposta del tetto, in quanto la copertura a spiovente decresce fino a raggiungere l'attacco alla muratura perimetrale. **Si precisa che le altezze contenute risultano coerenti con la destinazione d'uso a deposito/magazzino.**

IMPIANTI TECNOLOGICI

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, si relaziona che l'unità immobiliare si trova in uno **stato di lavorazione non ultimata.**

Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza dell'impianto elettrico in fase incompleta, con alcune scatole elettriche installate ma prive di cavi e/o con tubazioni pendenti dalle pareti. Sono inoltre visibili scatole incassate che lasciano presumere la predisposizione di quadri elettrici o di ulteriori impianti non ancora realizzati.

Considerata l'incompletezza degli impianti, si ritiene necessario un accertamento da parte di ditte artigiane specializzate per verificare l'effettivo stato di avanzamento delle opere, in quanto l'esame visivo non consente una valutazione esaustiva.

Sulla base della documentazione comunale e della presenza di alcuni attacchi murari, è presumibile l'esistenza di un impianto di riscaldamento anche per i locali in esame. Tuttavia, anche in questo caso si rimanda a un sopralluogo tecnico specializzato per una verifica puntuale. Si ricorda che l'unità ha destinazione d'uso a deposito/magazzino; pertanto, **eventuali impianti di tipo residenziale non risultano coerenti con l'uso autorizzato** e pertanto oggetto di possibile richiesta di rimozione da parte degli uffici comunali.

Si segnala inoltre, nella zona d'ingresso del locale principale, la presenza di un attacco per cucina. In virtù della destinazione urbanistica dell'immobile, tale predisposizione potrebbe essere oggetto di **richiesta di eliminazione da parte del Comune**, poiché non conforme alla destinazione autorizzata di deposito/magazzino.

STATO DELLE FINITURE

Come già esposto, l'unità immobiliare si presenta come un **cantiere non ultimato**.

Le opere di finitura risultano in gran parte incomplete: non sono state installate le porte interne, ad eccezione dei controtelai.

Le pavimentazioni sono già posate, ma si rileva l'assenza di diversi tratti di zoccolino, alcuni dei quali risultano semplicemente distaccati e ancora da fissare.

I serramenti degli abbaini non sono stati installati. In loro sostituzione, risultano provvisoriamente collocati pannelli o teli in plastica.

Le travi a vista del soffitto mostrano numerose macchie dovute a tinteggiature non rifinite e alla mancanza di successiva pulizia. Si osserva inoltre la presenza diffusa di polvere e detriti di cantiere.

Per quanto riguarda le finiture già presenti (intonaci, travi a vista, pavimentazioni), si può parlare di una qualità ordinaria; tuttavia, non è possibile esprimere valutazioni sulle opere ancora mancanti.

Nel piccolo locale senza finestratura c'è un cartongesso con evidente **crepa e fessurazione** (foto 17-18 Allegato 2 Documentazione fotografica).

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è ubicata all'interno del Condominio xxxxxxxx, realizzato nel 2007. Il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive.

Le parti comuni, comprensive di scale in marmo e pareti intonacate e tinteggiate, risultano in buono stato generale. Il cortile condominiale e le rampe di accesso ai vani scala sono regolarmente mantenuti.

Si segnala, tuttavia, la presenza di alcuni **segni di usura nei percorsi di accesso, con distacchi localizzati nella pavimentazione e alcune fessurazioni**, verosimilmente causati da infiltrazioni d'acqua.



Si riassumono a seguire le caratteristiche dei locali ed i riferimenti alla documentazione fotografica riportata all'Allegato 2), a cui si rimanda per la visione completa degli ambienti.

Piano	Destinazione	sup. (mq)	Fotografie
Piano 2	Locale di sgombero 1	42,25	10,11,12
Piano 2	Locale di sgombero 2	11,95	16
Piano 2	Locale di sgombero 3	15,87	15
Piano 2	Locale di sgombero 4	3,93	17,18
Piano 2	Locale di sgombero 5	1,92	13,14
Piano 2	Locale di sgombero 6	1,95	12
Piano S1	Cantina	2,49	21,22,23,24



DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

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

CALCOLO SUPERFICI CALPESTABILI FG.6 PART.559 SUB.19		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano secondo	Locale di sgombero 1	42,25
Piano secondo	Locale di sgombero 2	11,95
Piano secondo	Locale di sgombero 3	15,87
Piano secondo	Locale di sgombero 4	3,93
Piano secondo	Locale di sgombero 5	1,92
Piano secondo	Locale di sgombero 6	1,95
Piano interrato	Cantina	2,49

Riassunto superfici calpestabili		
Σ	Locali sgombero	77,87
Σ	Cantina	2,49

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

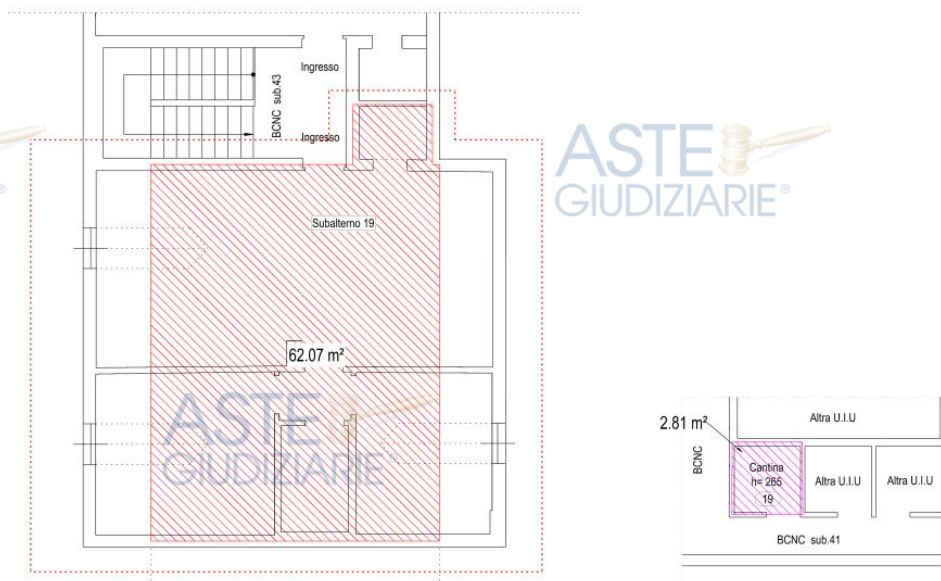
- dei locali di sgombero è pari a 77,87 mq,
- della cantina è pari a 2,49 mq,



DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE NCEU Fg. 6 part. 559 sub.19				
Destinazione		Superficie lorda (mq)	% di calcolo applicata	Superficie ragguagliata (mq)
Piano secondo	Superficie commerciale sgombero	62,07	65	40,35
Piano interrato	Superficie comm. cantina	2,81	20	0,56
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)				41



LEGENDA

-  SUPERFICIE PRINCIPALE H> 150 cm
-  SUPERFICIE CANTINA

Foto 8: Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A)

NOTA: Si precisa che la **superficie commerciale dell'unità immobiliare sopra indicata è stata calcolata mediante ponderazione rispetto alla superficie commerciale abitativa, poiché le principali banche dati disponibili (OMI e Borsino Immobiliare) riportano valori di riferimento esclusivamente per la destinazione residenziale.** Anche i valori comparabili reperiti sul mercato risultano riferiti ad unità a destinazione abitativa.

La particolare destinazione dell'immobile costituisce, infatti, un caso atipico e difficilmente riscontrabile, considerato che i magazzini presenti nelle banche dati sono generalmente collocati al piano interrato o al piano terra, e pertanto non risultano agevolmente comparabili con la situazione oggetto di stima.

La superficie commerciale è stata in particolare ponderata al **65%** poiché le unità, pur essendo

urbanisticamente e catastalmente “*locali di sgombero*”, “*depositi/magazzini*”, presentano caratteristiche “ibride”: da un lato non possono essere considerate locali abitativi (in quanto privi di titolo e oggetto di diffida comunale), dall’altro hanno finiture superiori a un deposito ordinario (pavimenti in legno, riscaldamento, illuminazione e soffitto perlinato).

La percentuale del 65% rappresenta quindi una valutazione **equitativa e coerente** con i criteri tecnici di riferimento (tra il 35% dei sottotetti non abitabili e il 75% dei sottotetti abitabili), risultando proporzionata alla natura del tutto peculiare degli immobili.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale non è stata considerata la porzione con altezza inferiore a 1,50 m, come previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, dalle Linee Guida ABI– Agenzia del Territorio.

Per le cantine è stata assunta la percentuale del 20%, secondo i criteri ordinariamente adottati nelle linee guida estimative

NCEU Foglio 6 Particella 559 Sub.20 cat. (C/2) “*magazzino/deposito*”

L’unità immobiliare è ubicata nel Comune di Magliano Alfieri (CN), in via Piave 2/A e risulta censita all’Agenzia del Territorio, come segue:

<u>Intestatario:</u>	XXXXXXXX di XXXXXXXX XXXXXXXXXX con sede in XXXXXX P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Magliano Alfieri (CN) Fg.6 Part. 559 Sub.20	/	C/2	2	49 mq	€ 91,10	58 mq	Via Piave n.2/A Piano 2- S1

In merito alle coerenze dell’unità immobiliare posta al piano secondo, si precisa quanto segue:

- a nord confina con vuoto su ente urbano (Fg. 6, part. 559);
- a sud confina con vuoto su ente urbano (Fg. 6, part. 559);
- a ovest confina con vuoto su ente urbano (Fg. 6, part. 559);
- a est confina con le parti comuni (vano scale) sub. 42 del Fg. 6, part. 559

In merito alle coerenze della cantina al piano interrato, si riporta quanto segue:

- a ovest confina con altra U.I.U. del Fg. 6, part. 559;
- a est confina con corridoio BCNC sub. 41 del Fg. 6, part. 559;
- a nord confina con altra U.I.U. del Fg. 6, part. 559;
- a sud confina con altra U.I.U. del Fg. 6, part. 559;

Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione "sottotetto/locale di sgombero" accatastata successivamente come "C/2 magazzini/locali deposito", sita al piano secondo del Condominio "XXXXXXXX" in via Piave n. 2/A, nel Comune di Magliano Alfieri (CN).

L'edificio è localizzato, come evidenziato nella Foto 1 (vista aerea), in prossimità della Strada Provinciale 661 delle Langhe, rispetto alla quale via Piave si sviluppa come strada perpendicolare.

L'accesso al condominio avviene tramite un cancello carraio motorizzato e un cancello pedonale, che immettono nel cortile condominiale.

Da quest'area si accede alle parti comuni dell'edificio, che risulta composto da quattro distinti vani scale che danno accesso alle relative unità immobiliari.

A seguire si riporta l'elaborato planimetrico con l'indicazione della collocazione al piano secondo del subalterno oggetto della presente descrizione.

Si rimanda anche al paragrafo "Descrizione del Condominio", a pagina 28, comune a tutti i subalterni, nel quale è riportata la descrizione del complesso condominiale nel suo insieme.

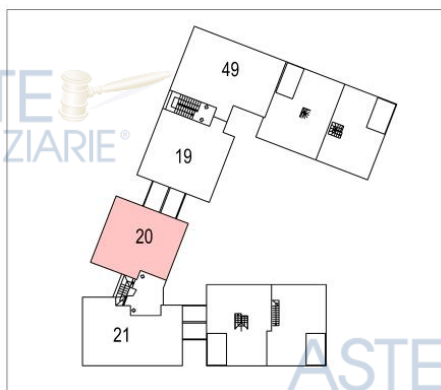


Foto 9: Individuazione della collocazione del subalterno 20 sulla planimetria del piano secondo del condominio

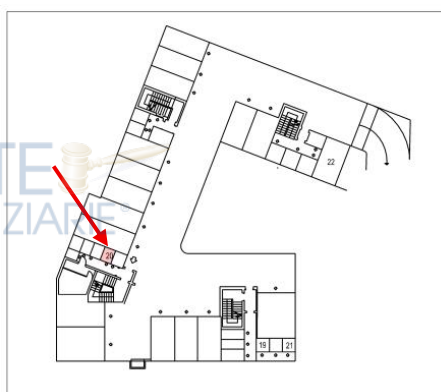


Foto 10: Individuazione della collocazione della cantina del subalterno 20 sulla planimetria del piano interrato

L'unità immobiliare con destinazione magazzino/locale di deposito è composta da un piccolo disimpegno e 4 locali suddivisi da tramezzature, dei quali il più grande esistente all'ingresso è di circa

38 metri quadrati con un piccolo abbaino.

Da questo spazio si accede ad un piccolo disimpegno di 2 metri quadrati, che da l'accesso agli altri vani esistenti uno sul lato destro del disimpegno di circa 12 metri quadrati e l'altro sul lato sinistro di circa 15 metri quadrati. Entrambi i locali sono dotati di un abbaino.

Esiste poi un piccolo ulteriore vano al quale si accede dal medesimo disimpegno, che risulta essere di circa 4 metri quadrati e senza alcuna finestratura.

Fa parte della medesima unità immobiliare ed inserita nella medesima scheda catastrale anche una **piccola cantina** di 2 metri quadrati sita al piano interrato, distinta nella planimetria sopra riportata ed evidenziata con la freccia rossa.

L'unità immobiliare, il cui rilievo è riportato all'Allegato A Elaborati grafici, risulta quindi così composta:

Al piano secondo sottotetto:

- Locale di sgombero 1,
- Locale di sgombero 2,
- Locale di sgombero 3,
- Locale di sgombero 4,
- Disimpegno,

Al piano interrato:

- Cantina,

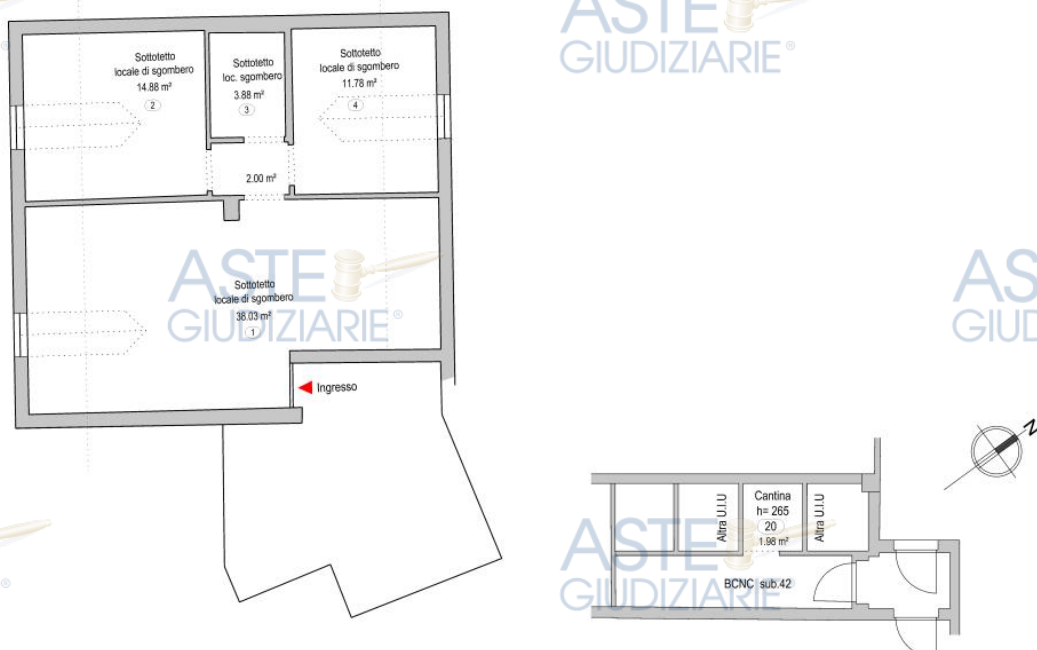


Foto 11: Planimetria subalterno n.20 (piano secondo e piano interrato). Si rimanda all'Allegato A per elaborato in scala



Stato attuale dell'unità immobiliare

In riferimento allo stato dell'unità immobiliare oggetto di sopralluogo, si relaziona quanto segue.

Il locale ad uso deposito/magazzino, situato al piano secondo, risulta ad oggi non ultimato. All'interno dell'unità mancano tutte le porte interne e sono necessari interventi di finitura, tra cui il ripristino o l'installazione di vari zoccolini attualmente distaccati o assenti.

Oltre ai serramenti in legno installati negli abbaini presenti nei locali, risulta presente unicamente la porta d'ingresso blindata affacciata sul vano scala, la cui serratura è stata sostituita dall'XXXX – Xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx.

Per quanto riguarda le pavimentazioni, risultano già posate in tutti gli ambienti. Si evidenzia che i locali principali sono pavimentati in legno, mentre un piccolo vano cieco di circa 4 mq presenta pavimentazione in piastrelle.

L'impianto termico si presume presente, con tubazioni sottotraccia posate al di sotto della pavimentazione. Sono stati osservati alcuni tubi in uscita dai muri, che farebbero ipotizzare la predisposizione dell'impianto, tuttavia i radiatori non risultano installati. Trattandosi di componenti non visibili direttamente, la CTU può solo presumere la realizzazione dell'impianto sulla base di quanto riscontrato; per una verifica effettiva sarà necessario l'intervento di una ditta specializzata.

Analogamente, si rileva la possibile predisposizione per l'impianto di climatizzazione, come suggerito dalla presenza di alcune scatole a parete. Anche in questo caso, la conferma dell'effettiva esistenza dell'impianto dovrà essere demandata a tecnici qualificati.

Sono presenti, inoltre, altri attacchi di tubazioni da verificare. Si sottolinea tuttavia che, trattandosi di locali con destinazione esclusiva a magazzino/deposito, **non è ammessa l'installazione di impianti tali da trasformare la destinazione d'uso in residenziale**, in conformità alle autorizzazioni comunali rilasciate.

Per quanto riguarda le altezze dell'unità immobiliare, si rileva che le altezze interne risultano significativamente ridotte in corrispondenza della linea di imposta del tetto, ossia nel punto in cui la copertura si innesta sui muri perimetrali. La planimetria allegata (Allegato A – Elaborati grafici) evidenzia mediante tratteggio le aree con altezza inferiore a 1,50 metri. L'altezza interna misurata sotto la trave centrale in legno è pari a circa 2,60 metri. Tale altezza si riduce sensibilmente in prossimità dell'imposta del tetto, in quanto la copertura a spiovente decresce fino a raggiungere l'attacco alla muratura perimetrale. Si precisa che le altezze contenute risultano coerenti con la destinazione d'uso a deposito/magazzino.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, si relaziona che l'unità immobiliare si trova in **uno stato di lavorazione non ultimata**.



Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza dell'impianto elettrico in fase incompleta, con alcune scatole elettriche installate ma prive di cavi e/o con tubazioni pendenti dalle pareti. Sono inoltre visibili scatole incassate che lasciano presumere la predisposizione di quadri elettrici o di ulteriori impianti non ancora realizzati.

Considerata l'incompletezza degli impianti, si ritiene necessario un accertamento da parte di ditte artigiane specializzate per verificare l'effettivo stato di avanzamento delle opere, in quanto l'esame visivo non consente una valutazione esaustiva.

Sulla base della documentazione comunale e della presenza di alcuni attacchi murari, è presumibile l'esistenza di un **impianto di riscaldamento** anche per i locali in esame. Tuttavia, anche in questo caso si rimanda a un sopralluogo tecnico specializzato per una verifica puntuale. Si ricorda che l'unità ha destinazione d'uso a deposito/magazzino; pertanto, **eventuali impianti di tipo residenziale non risultano coerenti con l'uso autorizzato e pertanto oggetto di possibile richiesta di rimozione da parte degli uffici comunali.**

Si segnala inoltre, nella zona d'ingresso del locale principale, la presenza di un attacco per cucina. In virtù della destinazione urbanistica dell'immobile, tale predisposizione potrebbe essere oggetto di **richiesta di eliminazione da parte del Comune**, poiché non conforme alla destinazione autorizzata di deposito/magazzino.

STATO DELLE FINITURE

Come già esposto, l'unità immobiliare si presenta come un **cantiere non ultimato**.

Le opere di finitura risultano in gran parte incomplete: non sono state installate le porte interne, ad eccezione dei controtelai.

Le pavimentazioni sono già posate, ma si rileva l'assenza di diversi tratti di zoccolino, alcuni dei quali risultano semplicemente distaccati e ancora da fissare.

I serramenti degli abbaini risultano realizzati in legno con vetrocamera.

Le travi a vista del soffitto mostrano numerose macchie dovute a tinteggiature non rifinite e alla mancanza di successiva pulizia. Si osserva inoltre la presenza diffusa di polvere e detriti di cantiere.

Per quanto riguarda le finiture già presenti (intonaci, travi a vista, pavimentazioni), si può parlare di una qualità ordinaria; tuttavia, non è possibile esprimere valutazioni sulle opere ancora mancanti.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è ubicata all'interno del Condominio XXXXXXX, realizzato nel 2007. Il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive.

Le parti comuni, comprensive di scale in marmo e pareti intonacate e tinteggiate, risultano in buono stato generale. Il cortile condominiale e le rampe di accesso ai vani scala sono regolarmente mantenuti.

Si segnala, tuttavia, la presenza di alcuni **segni di usura nei percorsi di accesso, con distacchi localizzati nella pavimentazione e alcune fessurazioni**, verosimilmente causati da infiltrazioni d'acqua.

Si riassumono a seguire le caratteristiche dei locali ed i riferimenti alla documentazione fotografica riportata all'Allegato 2), a cui si rimanda per la visione completa degli ambienti.

Piano	Destinazione	sup. (mq)	Fotografie
Piano 2	Locale di sgombero 1	38,03	27-28-29-30
Piano 2	Locale di sgombero 2	14,88	33-34-35
Piano 2	Locale di sgombero 3	3,88	42-43
Piano 2	Locale di sgombero 4	11,78	38-39
Piano 2	Locale di sgombero 5	2	31-32-36-37
Piano S1	Cantina	1,98	44-45-46-47

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

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

CALCOLO SUPERFICI CALPESTABILI FG.6 PART.559 SUB.20		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano secondo	Locale di sgombero 1	38,03
Piano secondo	Locale di sgombero 2	14,88
Piano secondo	Locale di sgombero 3	3,88
Piano secondo	Locale di sgombero 4	11,78
Piano secondo	Locale di sgombero 5/ dis.	2
Piano interrato	Cantina	1,98

Riassunto superfici calpestabili		
Σ	Locali sgombero	70,57
Σ	Cantina	1,98

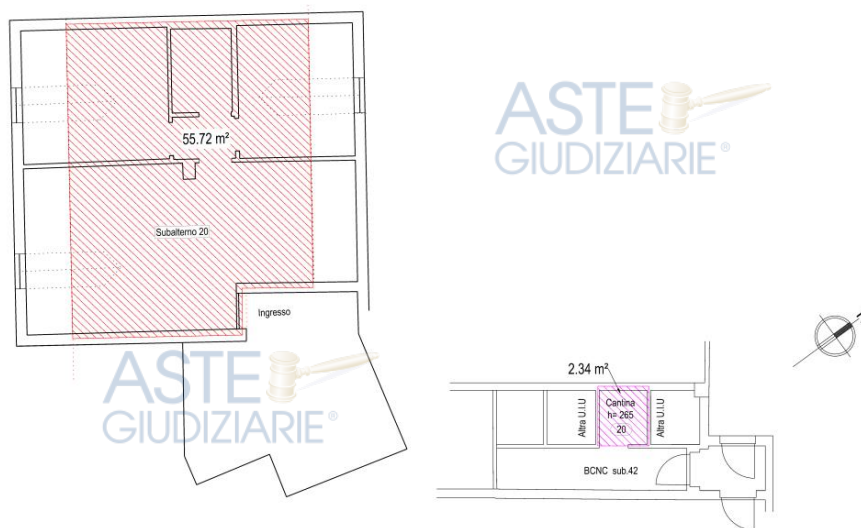
Riassumendo i dati sopra riportati, la superficie interna utile calpestabile:

- dei locali di sgombero è pari a 70,57 mq,
- della cantina è pari a 1,98 mq,

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE NCEU Fg.6 part. 559 sub.20				
Destinazione		Superficie lorda (mq)	% di calcolo applicata	Superficie ragguagliata (mq)
Piano secondo	Superficie commerciale sgombero	55,72	65	36,22
Piano interrato	Superficie comm. cantina	2,34	20	0,47
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)				37



LEGENDA

-  SUPERFICIE PRINCIPALE H> 150 cm
-  SUPERFICIE CANTINA

Foto 12: Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A)

NOTA: Si precisa che **la superficie commerciale dell'unità immobiliare sopra indicata è stata calcolata mediante ponderazione rispetto alla superficie commerciale abitativa, poiché le principali banche dati disponibili (OMI e Borsino Immobiliare) riportano valori di riferimento esclusivamente per la destinazione residenziale.**

Anche i valori comparabili reperiti sul mercato risultano riferiti ad unità a destinazione abitativa.

La particolare destinazione dell'immobile costituisce, infatti, un caso atipico e difficilmente riscontrabile, considerato che i magazzini presenti nelle banche dati sono generalmente collocati al piano interrato o al piano terra, e pertanto non risultano agevolmente comparabili con la situazione oggetto di stima.

La superficie commerciale è stata in particolare ponderata al **65%** poiché le unità, pur essendo urbanisticamente e catastalmente “*locali di sgombero*”, “*depositi/magazzini*”, presentano caratteristiche “ibride”: da un lato non possono essere considerate locali abitativi (in quanto privi di titolo e oggetto di diffida comunale), dall’altro hanno finiture superiori a un deposito ordinario (pavimenti in legno, riscaldamento, illuminazione e soffitto perlinato).

La percentuale del 65% rappresenta quindi una valutazione **equitativa e coerente** con i criteri tecnici di riferimento (tra il 35% dei sottotetti non abitabili e il 75% dei sottotetti abitabili), risultando proporzionata alla natura del tutto peculiare degli immobili.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale non è stata considerata la porzione con altezza inferiore a 1,50 m, come previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, dalle Linee Guida ABI– Agenzia del Territorio.

Per le cantine è stata assunta la **percentuale del 20%**, secondo i criteri ordinariamente adottati nelle linee guida estimative

NCEU Foglio 6 Particella 559 Sub.21 cat. (C/2) “*magazzino/deposito*”

L’unità immobiliare è ubicata nel Comune di Magliano Alfieri (CN), in via Piave 2/A e risulta censita all’Agenzia del Territorio, come segue:

<u>Intestatario:</u>	XXXXXXX di XXXXXXX XXXXXXXXX con sede in XXXXXX P.IVA: XXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1)						
<u>Dati identificativi</u>	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Magliano Alfieri (CN) Fg.6 Part. 559 Sub.21	/	C/2	2	59 mq	€ 109,70	70 mq	Via Piave n.2/A Piano 2-S1

In merito alle coerenze dell’unità immobiliare posta al piano secondo, si precisa quanto segue:

- ad ovest confina con le parti comuni (vano scale) sub. 42 del Fg. 6, part. 559;
- a est confina con vuoto su ente urbano (Fg. 6, part. 559);
- a nord confina con vuoto su ente urbano (Fg. 6, part. 559);
- a sud confina con vuoto su ente urbano (Fg. 6, part. 559);

In merito alle coerenze della cantina al piano interrato, si riporta quanto segue:

- a ovest confina con altra U.I.U. del Fg. 6, part. 559;
- a est con le parti comuni (corridoio cantine) sub. 41 del Fg. 6, part. 559;
- a nord confina con terrapieno, altra particella del Fg.6;
- a sud confina con altra U.I.U. del Fg. 6, part. 559;

Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione "sottotetto/locale di sgombero" accatastata successivamente come "C/2 magazzini/locali deposito", sita al piano secondo del Condominio "XXXXXXXX" in via Piave n. 2/A, nel Comune di Magliano Alfieri (CN).

L'edificio è localizzato, come evidenziato nella Foto 1 (vista aerea), in prossimità della Strada Provinciale 661 delle Langhe, rispetto alla quale via Piave si sviluppa come strada perpendicolare.

L'accesso al condominio avviene tramite un cancello carraio motorizzato e un cancello pedonale, che immettono nel cortile condominiale.

Da quest'area si accede alle parti comuni dell'edificio, che risulta composto da quattro distinti vani scale che danno accesso alle relative unità immobiliari.

A seguire si riporta l'elaborato planimetrico con l'indicazione della collocazione al piano secondo del subalterno oggetto della presente descrizione.

Si rimanda anche al paragrafo "Descrizione del Condominio", a pagina 28, comune a tutti i subalterni, nel quale è riportata la descrizione del complesso condominiale nel suo insieme.

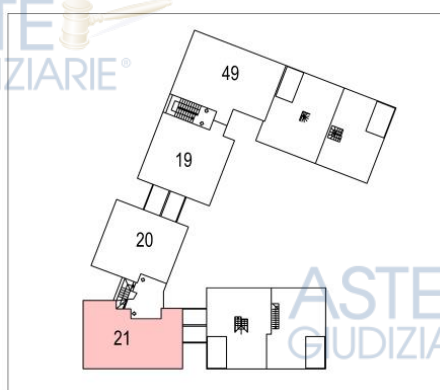


Foto 13: Individuazione della collocazione del subalterno 21 sulla planimetria del piano secondo del condominio

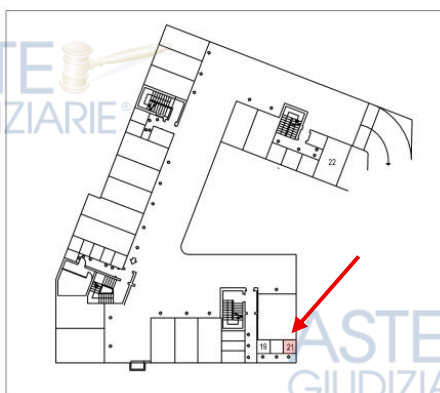


Foto 14: Individuazione della collocazione della cantina del subalterno 21 sulla planimetria del piano interrato

L'unità immobiliare con destinazione magazzino/locale di deposito è composta da 4 locali suddivisi da tramezzature dei quali il più grande esistente all'ingresso è di circa 45 metri quadrati con un piccolo abbaino.

La metratura suddetta comprende anche il corridoio sul quale si affacciano gli altri due locali che si affacciano sul lato destro del corridoio e sono un vano di circa 14,5 metri quadrati ed un vano di circa 14 metri quadrati, entrambi dotati di abbaino ed il vano sito in fondo al corridoio, senza finestrate e di circa 6 metri quadrati.

Fa parte della medesima unità immobiliare ed inserita nella medesima scheda castale anche una **piccola cantina** di 2,50 metri quadrati sita al piano interrato, distinta nella planimetria sopra riportata ed evidenziata con la freccia rossa.

L'unità immobiliare, il cui rilievo è riportato all'Allegato A Elaborati grafici, risulta quindi così composta:

Al piano secondo sottotetto:

- Locale di sgombero 1,
- Locale di sgombero 2,
- Locale di sgombero 3,
- Locale di sgombero 4,

Al piano interrato:

- Cantina,

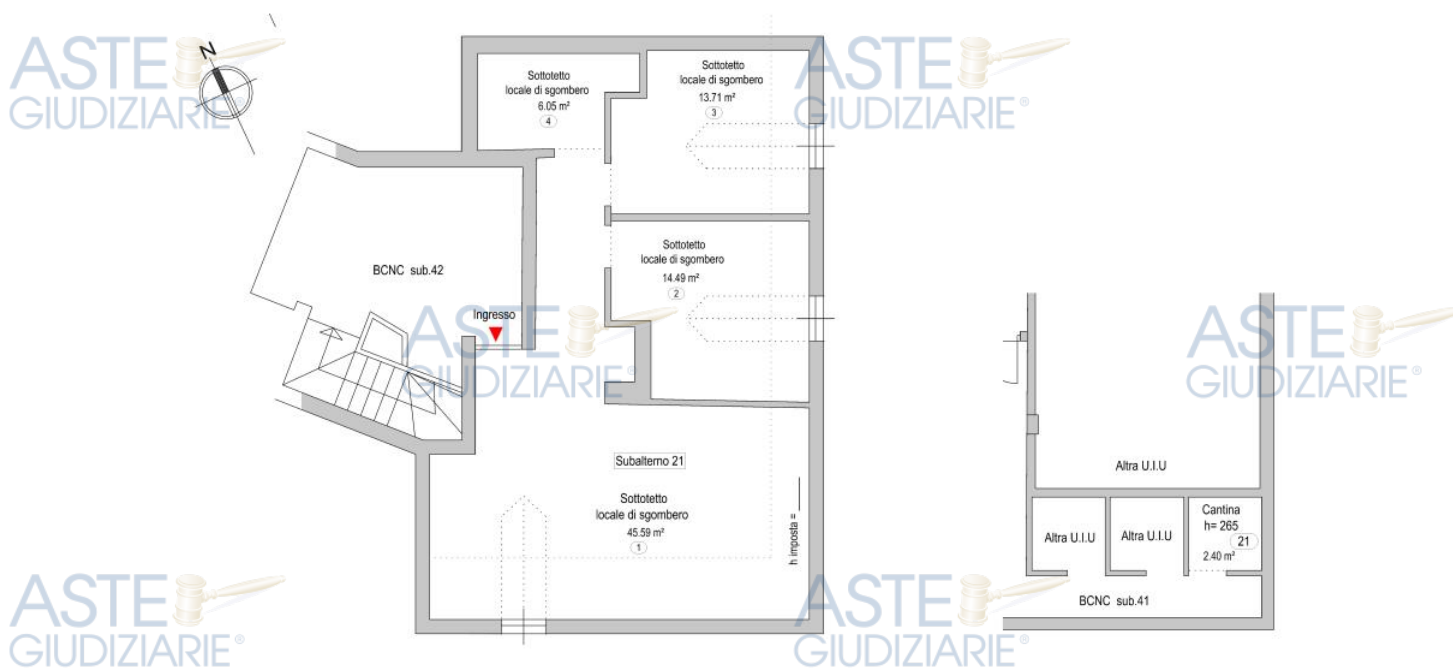


Foto 15: Planimetria subalterno n.21 (piano secondo e piano interrato). Si rimanda all'Allegato A per elaborato in scala

Stato attuale dell'unità immobiliare

In riferimento allo stato dell'unità immobiliare oggetto di sopralluogo, si relaziona quanto segue.

Il locale ad uso deposito/magazzino, situato al piano secondo, **risulta ad oggi non ultimato.**

All'interno dell'unità mancano tutte le porte interne e sono necessari interventi di finitura, tra cui il ripristino o l'installazione di vari zoccolini attualmente distaccati o assenti.

Oltre ai serramenti in legno installati negli abbaini presenti nei locali, risulta presente unicamente la porta d'ingresso blindata affacciata sul vano scala, la cui serratura è stata sostituita dall'XXXX – Xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx.

Per quanto riguarda le pavimentazioni, risultano già posate in tutti gli ambienti. Si evidenzia che i locali principali sono pavimentati in legno, mentre il piccolo vano cieco di circa 6 mq presenta pavimentazione in piastrelle.

L'impianto termico si presume presente, con tubazioni sottotraccia posate al di sotto della pavimentazione. Sono stati osservati alcuni tubi in uscita dai muri, che farebbero ipotizzare la predisposizione dell'impianto, tuttavia i radiatori non risultano installati. Trattandosi di componenti non visibili direttamente, la CTU può solo presumere la realizzazione dell'impianto sulla base di quanto riscontrato; per una verifica effettiva sarà necessario l'intervento di una ditta specializzata.

Analogamente, si rileva la possibile predisposizione per l'impianto di climatizzazione, come suggerito dalla presenza di alcune scatole a parete. Anche in questo caso, la conferma dell'effettiva esistenza dell'impianto dovrà essere demandata a tecnici qualificati.

Sono presenti, inoltre, altri attacchi di tubazioni da verificare. Si sottolinea tuttavia che, trattandosi di locali con destinazione esclusiva a magazzino/deposito, **non è ammessa l'installazione di impianti tali da trasformare la destinazione d'uso in residenziale**, in conformità alle autorizzazioni comunali rilasciate.

Per quanto riguarda le altezze dell'unità immobiliare, si rileva che le altezze interne risultano significativamente ridotte in corrispondenza della linea di imposta del tetto, ossia nel punto in cui la copertura si innesta sui muri perimetrali. La planimetria allegata (Allegato A – Elaborati grafici) evidenzia mediante tratteggio le aree con altezza inferiore a 1,50 metri. L'altezza interna misurata sotto la trave centrale in legno è pari a circa 2,60 metri. Tale altezza si riduce sensibilmente in prossimità dell'imposta del tetto, in quanto la copertura a spiovente decresce fino a raggiungere l'attacco alla muratura perimetrale. Si precisa che le altezze contenute risultano coerenti con la destinazione d'uso a deposito/magazzino.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, si relaziona che l'unità immobiliare si trova in uno **stato di lavorazione non ultimata.**

Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza dell'impianto elettrico in fase incompleta, con alcune scatole elettriche installate ma prive di cavi e/o con tubazioni pendenti dalle pareti. Sono inoltre visibili scatole incassate che lasciano presumere la predisposizione di quadri elettrici o di ulteriori impianti non ancora realizzati.

Considerata l'incompletezza degli impianti, si ritiene necessario un accertamento da parte di ditte artigiane specializzate per verificare l'effettivo stato di avanzamento delle opere, in quanto l'esame visivo non consente una valutazione esaustiva.

Sulla base della documentazione comunale e della presenza di alcuni attacchi murari, è presumibile l'esistenza di **un impianto di riscaldamento** anche per i locali in esame. Tuttavia, anche in questo caso si rimanda a un sopralluogo tecnico specializzato per una verifica puntuale. Si ricorda che l'unità ha destinazione d'uso a deposito/magazzino; pertanto, **eventuali impianti di tipo residenziale non risultano coerenti con l'uso autorizzato e pertanto oggetto di possibile richiesta di rimozione da parte degli uffici comunali.**

Si segnala inoltre, nella zona d'ingresso del locale principale, la presenza di un attacco per cucina. In virtù della destinazione urbanistica dell'immobile, tale predisposizione potrebbe essere oggetto di **richiesta di eliminazione da parte del Comune**, poiché non conforme alla destinazione autorizzata di deposito/magazzino.

STATO DELLE FINITURE

Come già esposto, l'unità immobiliare si presenta come un cantiere non ultimato.

Le opere di finitura risultano in gran parte incomplete: non sono state installate le porte interne, ad eccezione dei controtelai.

Le pavimentazioni sono già posate, ma si rileva l'assenza di diversi tratti di zoccolino, alcuni dei quali risultano semplicemente distaccati e ancora da fissare.

I serramenti degli abbaini risultano realizzati in legno con vetrocamera.

Le travi a vista del soffitto mostrano numerose macchie dovute a tinteggiature non rifinite e alla mancanza di successiva pulizia. Si osserva inoltre la presenza diffusa di polvere e detriti di cantiere.

Per quanto riguarda le finiture già presenti (intonaci, travi a vista, pavimentazioni), si può parlare di una qualità ordinaria; tuttavia, non è possibile esprimere valutazioni sulle opere ancora mancanti.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è ubicata all'interno del Condominio xxxxxxxxxxxx, realizzato nel 2007. Il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive.

Le parti comuni, comprensive di scale in marmo e pareti intonacate e tinteggiate, risultano in buono stato generale. Il cortile condominiale e le rampe di accesso ai vani scala sono regolarmente mantenuti.

Si segnala, tuttavia, la presenza di **alcuni segni di usura nei percorsi di accesso, con distacchi localizzati nella pavimentazione** e alcune fessurazioni, verosimilmente causati da infiltrazioni d'acqua.

Si riassumono a seguire le caratteristiche dei locali ed i riferimenti alla documentazione fotografica riportata all'Allegato 2), a cui si rimanda per la visione completa degli ambienti.

	Destinazione	sup. (mq)	Fotografie
Piano 2	Locale di sgombero 1	45,59	49-50-51-52-53-54
Piano 2	Locale di sgombero 2	14,49	56-57
Piano 2	Locale di sgombero 3	13,71	60-61
Piano 2	Locale di sgombero 4	6,05	55-58-59
Piano S1	Cantina	2,4	65-66-67-68

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

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

CALCOLO SUPERFICI CALPESTABILI FG.6 PART.559 SUB.21		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano secondo	Locale di sgombero 1	45,59
Piano secondo	Locale di sgombero 2	14,49
Piano secondo	Locale di sgombero 3	13,71
Piano secondo	Locale di sgombero 4	6,05
Piano interrato	Cantina	2,40
Riassunto superfici calpestabili		
Σ	Locali sgombero	79,84
Σ	Cantina	2,40

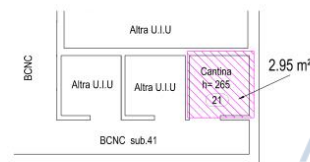
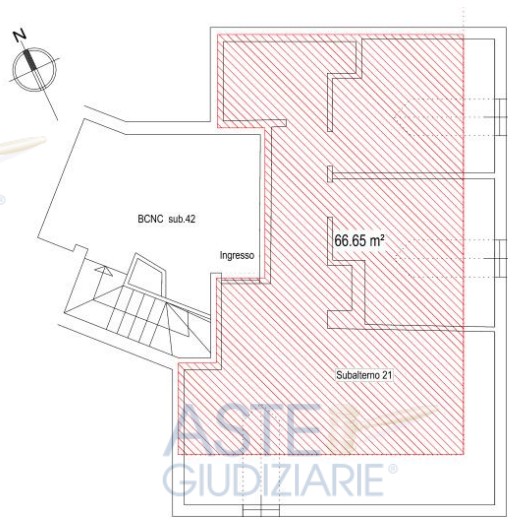
Riassumendo i dati sopra riportati, la superficie interna utile calpestabile:

- dei locali di sgombero è pari a 79,84 mq,
- della cantina è pari a 2,40 mq,

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE NCEU Fg.6 part. 559 sub.21				
Destinazione		Superficie lorda (mq)	% di calcolo applicata	Superficie ragguagliata (mq)
Piano secondo	Superficie commerciale sgombero	66,65	65	43,32
Piano interrato	Superficie comm. cantina	2,95	20	0,59
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)				44



LEGENDA

-  SUPERFICIE PRINCIPALE H> 150 cm
-  SUPERFICIE CANTINA

Foto 16: Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A)

NOTA: Si precisa che la **superficie commerciale dell'unità immobiliare sopra indicata è stata calcolata mediante ponderazione rispetto alla superficie commerciale abitativa**, poiché le principali banche dati disponibili (OMI e Borsino Immobiliare) riportano valori di riferimento esclusivamente per la destinazione residenziale.

Anche i valori comparabili reperiti sul mercato risultano riferiti ad unità a destinazione abitativa.

La particolare destinazione dell'immobile costituisce, infatti, un caso atipico e difficilmente riscontrabile, considerato che i magazzini presenti nelle banche dati sono generalmente collocati al piano interrato o al piano terra, e pertanto non risultano agevolmente comparabili con la situazione oggetto di stima.

La superficie commerciale è stata in particolare ponderata al **65%** poiché le unità, pur essendo

urbanisticamente e catastalmente “*locali di sgombero*”, “*depositi/magazzini*”, presentano caratteristiche “ibride”: da un lato non possono essere considerate locali abitativi (in quanto privi di titolo e oggetto di diffida comunale), dall’altro hanno finiture superiori a un deposito ordinario (pavimenti in legno, riscaldamento, illuminazione e soffitto perlinato).

La percentuale del 65% rappresenta quindi una valutazione **equitativa e coerente** con i criteri tecnici di riferimento (tra il 35% dei sottotetti non abitabili e il 75% dei sottotetti abitabili), risultando proporzionata alla natura del tutto peculiare degli immobili.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale non è stata considerata la porzione con altezza inferiore a 1,50 m, come previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, dalle Linee Guida ABI– Agenzia del Territorio.

Per le cantine è stata assunta la percentuale del 20%, secondo i criteri ordinariamente adottati nelle linee guida estimative

NCEU Foglio 6 Particella 559 Sub.49 cat. (C/2) “*magazzino/deposito*”

L’unità immobiliare è ubicata nel Comune di Magliano Alfieri (CN), in via Piave 2/A e risulta censita all’Agenzia del Territorio, come segue:

<u>Intestatario:</u>	XXXXXXXX di Xxxxxxx xxxxxxxxx con sede in xxxxxx P.IVA: xxxxxxxxxxxxxx (proprietà per 1/1)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Magliano Alfieri (CN) Fg.6 Part. 559 Sub.49	/	C/2	2	69 mq	€ 128,29	75 mq	Via Piave n.2/A Piano 2

In merito alle coerenze dell’unità immobiliare posta al piano secondo, si precisa quanto segue:

- ad ovest confina con vuoto su ente urbano (Fg. 6, part. 559);
- a est confina le parti comuni (vano scale) sub. 43 del Fg. 6, part. 559 e con sub. 19 Fg. 6, part. 559 (oggetto della medesima procedura);
- a sud confina con vuoto su ente urbano (Fg. 6, part. 559);
- a nord confina con altra U.I.U. del Fg. 6, part. 559;

Descrizione dell’unità immobiliare

Trattasi di un’unità immobiliare a destinazione “*sottotetto/locale di sgombero*” accatastata successivamente come “*C/2 magazzini/locali deposito*”, sita al piano secondo del Condominio “Xxxxxxxx ” in via Piave n. 2/A, nel Comune di Magliano Alfieri (CN).

L'edificio è localizzato, come evidenziato nella Foto 1 (vista aerea), in prossimità della Strada Provinciale 661 delle Langhe, rispetto alla quale via Piave si sviluppa come strada perpendicolare.

L'accesso al condominio avviene tramite un cancello carraio motorizzato e un cancello pedonale, che immettono nel cortile condominiale.

Da quest'area si accede alle parti comuni dell'edificio, che risulta composto da quattro distinti vani scale che danno accesso alle relative unità immobiliari.

A seguire si riporta l'elaborato planimetrico con l'indicazione della collocazione al piano secondo del subalterno oggetto della presente descrizione.

Si rimanda anche al paragrafo "*Descrizione del Condominio*", a pagina 28, comune a tutti i subalterni, nel quale è riportata la descrizione del complesso condominiale nel suo insieme.

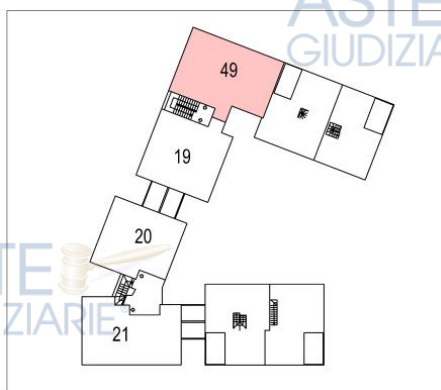


Foto 17: Individuazione della collocazione del subalterno 19 sulla planimetria del piano secondo del condominio

L'unità immobiliare con destinazione magazzino/locale di deposito è composta da 5 vani e 2 disimpegni suddivisi da tramezzature dei quali il più grande esistente all'ingresso è di circa 48,5 metri quadrati con un piccolo abbaino.

Da questo spazio si accede ad un piccolo disimpegno di circa 1,50 metri quadrati che da l'accesso ad altri due vani esistenti uno sul lato destro del disimpegno di circa 19 metri quadrati e l'altro sul lato sinistro di circa 14 metri quadrati.

Entrambi i locali sono dotati di un abbaino.

Esiste poi un piccolo ulteriore vano, di circa 5 metri quadrati e privo di finestre, al quale si accede dal "locale di sgombero 1" posto all'ingresso, preceduto da un disimpegno di circa 3 metri quadrati.

Sempre dal medesimo "locale di sgombero 1" si accede anche a un ulteriore piccolo vano, anch'esso privo di finestre, della superficie di circa 2 metri quadrati.

L'unità immobiliare, il cui rilievo è riportato all'Allegato A Elaborati grafici Tav.02, risulta quindi così composta:

Al piano secondo sottotetto:

- Locale di sgombero 1,
- Locale di sgombero 2,
- Locale di sgombero 3,
- Locale di sgombero 4,
- Locale di sgombero 5,
- Disimpegno 6,
- Disimpegno 7,

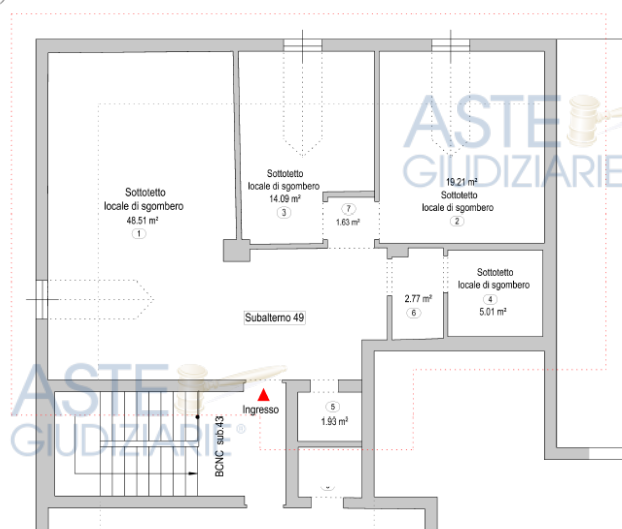


Foto 18: Planimetria subalterno n.49 (piano secondo). Si rimanda all'Allegato A per elaborato in scala

Stato attuale dell'unità immobiliare

In riferimento allo stato dell'unità immobiliare oggetto di sopralluogo, si relaziona quanto segue.

Il locale ad uso deposito/magazzino, situato al piano secondo, **risulta ad oggi non ultimato**.

All'interno dell'unità mancano tutte le porte interne e sono necessari interventi di finitura, tra cui il ripristino o l'installazione di vari zoccolini attualmente distaccati o assenti.

Inoltre, non risultano installati i serramenti degli abbaini presenti nei locali.

È presente unicamente la porta d'ingresso blindata sul vano scala, la cui serratura è stata sostituita dall'XXXX – Xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx.

Per quanto riguarda le pavimentazioni, risultano già posate in tutti gli ambienti. Si evidenzia che i locali principali sono pavimentati in legno, mentre un piccolo vano cieco di circa 4 mq presenta pavimentazione in piastrelle.

L'impianto termico si presume presente, con tubazioni sottotraccia posate al di sotto della pavimentazione. Sono stati osservati alcuni tubi in uscita dai muri, che farebbero ipotizzare la predisposizione dell'impianto, tuttavia i radiatori non risultano installati. Trattandosi di componenti non

visibili direttamente, la CTU può solo presumere la realizzazione dell'impianto sulla base di quanto riscontrato; per una verifica effettiva sarà necessario l'intervento di una ditta specializzata.

Analogamente, si rileva la possibile predisposizione per l'impianto di climatizzazione, come suggerito dalla presenza di alcune scatole a parete. Anche in questo caso, la conferma dell'effettiva esistenza dell'impianto dovrà essere demandata a tecnici qualificati.

Sono presenti, inoltre, altri attacchi di tubazioni da verificare. Si sottolinea tuttavia che, trattandosi di locali con destinazione esclusiva a magazzino/deposito, **non è ammessa l'installazione di impianti tali da trasformare la destinazione d'uso in residenziale**, in conformità alle autorizzazioni comunali rilasciate.

Per quanto riguarda le altezze dell'unità immobiliare, si rileva che le altezze interne risultano significativamente ridotte in corrispondenza della linea di imposta del tetto, ossia nel punto in cui la copertura si innesta sui muri perimetrali. La planimetria allegata (Allegato A – Elaborati grafici) evidenzia mediante tratteggio le aree con altezza inferiore a 1,50 metri. L'altezza interna misurata sotto la trave centrale in legno è pari a circa 2,60 metri. Tale altezza si riduce sensibilmente in prossimità dell'imposta del tetto, in quanto la copertura a spiovente decresce fino a raggiungere l'attacco alla muratura perimetrale. Si precisa che le altezze contenute risultano coerenti con la destinazione d'uso a deposito/magazzino.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, si relaziona che l'unità immobiliare si trova in uno **stato di lavorazione non ultimata**.

Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza dell'impianto elettrico in fase incompleta, con alcune scatole elettriche installate ma prive di cavi e/o con tubazioni pendenti dalle pareti. Sono inoltre visibili scatole incassate che lasciano presumere la predisposizione di quadri elettrici o di ulteriori impianti non ancora realizzati.

Considerata l'incompletezza degli impianti, si ritiene necessario un accertamento da parte di ditte artigiane specializzate per verificare l'effettivo stato di avanzamento delle opere, in quanto l'esame visivo non consente una valutazione esaustiva.

Sulla base della documentazione comunale e della presenza di alcuni attacchi murari, è presumibile l'esistenza di **un impianto di riscaldamento** anche per i locali in esame. Tuttavia, anche in questo caso si rimanda a un sopralluogo tecnico specializzato per una verifica puntuale. Si ricorda che l'unità ha destinazione d'uso a deposito/magazzino; **pertanto, eventuali impianti di tipo residenziale non risultano coerenti con l'uso autorizzato e pertanto oggetto di possibile richiesta di rimozione da parte degli uffici comunali.**

Si segnala inoltre, nella zona d'ingresso del locale principale, la presenza di un attacco per cucina. In virtù della destinazione urbanistica dell'immobile, tale predisposizione potrebbe essere oggetto di

richiesta di eliminazione da parte del Comune, poiché non conforme alla destinazione autorizzata di deposito/magazzino.

STATO DELLE FINITURE

Come già esposto, l'unità immobiliare si presenta come un cantiere non ultimato.

Le opere di finitura risultano in gran parte incomplete: non sono state installate le porte interne, ad eccezione dei controtelai.

Le pavimentazioni sono già posate, ma si rileva l'assenza di diversi tratti di zoccolino, alcuni dei quali risultano semplicemente distaccati e ancora da fissare.

I serramenti degli abbaini non sono stati installati.

In loro sostituzione, risultano provvisoriamente collocati pannelli o teli in plastica.

Le travi a vista del soffitto mostrano numerose macchie dovute a tinteggiature non rifinite e alla mancanza di successiva pulizia. Si osserva inoltre la presenza diffusa di polvere e detriti di cantiere.

Per quanto riguarda le finiture già presenti (intonaci, travi a vista, pavimentazioni), si può parlare di una qualità ordinaria; tuttavia, non è possibile esprimere valutazioni sulle opere ancora mancanti.

In questa unità sono state rilevate delle **fessurazioni nell'intonaco** nel locale di sgombero 2 molto ben evidenti ai lati della porta e nel locale di sgombero 1 vicino al vano 6. Si rimanda all'Elaborato grafico Allegato A) per l'individuazione dei locali.

E' anche presente un'infiltrazione di acqua sempre nel locale di sgombero 2 probabilmente dovuta alla mancanza dei serramenti che comporta l'ingresso dell'acqua piovana dagli abbaini.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è ubicata all'interno del Condominio xxxxxxxx, realizzato nel 2007. Il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive.

Le parti comuni, comprensive di scale in marmo e pareti intonacate e tinteggiate, risultano in buono stato generale. Il cortile condominiale e le rampe di accesso ai vani scala sono regolarmente mantenuti.

Si segnala, tuttavia, la presenza di alcuni **segni di usura nei percorsi di accesso, con distacchi localizzati nella pavimentazione** e alcune fessurazioni, verosimilmente causati da infiltrazioni d'acqua.

Si riassumono a seguire le caratteristiche dei locali ed i riferimenti alla documentazione fotografica riportata all'Allegato 2), a cui si rimanda per la visione completa degli ambienti.

Destinazione	sup. (mq)	Fotografie
Piano 2 Locale di sgombero 1	48,51	70-71-72-73-74-75-76
Piano 2 Locale di sgombero 2	19,21	85-86-87
Piano 2 Locale di sgombero 3	14,09	83-84
Piano 2 Locale di sgombero 4	5,01	78
Piano 2 Locale di sgombero 5	1,93	77
Piano 2 Locale di sgombero 6 Dis.	2,77	79-80
Piano 2 Locale di sgombero 7 Dis.	1,63	81-82

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

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

CALCOLO SUPERFICI CALPESTABILI FG.6 PART.559 SUB.49		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano secondo	Locale di sgombero 1	48,51
Piano secondo	Locale di sgombero 2	19,21
Piano secondo	Locale di sgombero 3	14,09
Piano secondo	Locale di sgombero 4	5,01
Piano secondo	Locale di sgombero 5	1,93
Piano secondo	Locale di sgombero 6 dis.	2,77
Piano secondo	Locale di sgombero 7 dis.	1,63

Riassunto superfici calpestabili		
Σ	Locali sgombero	93,15

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

- dei locali di sgombero è pari a 93,15 mq,

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE NCEU Fg.6 part. 559 sub.49				
Destinazione		Superficie lorda (mq)	% di calcolo applicata	Superficie raggugliata (mq)
Piano secondo	Superficie commerciale sgombero	75,36	65	48,98
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)				49

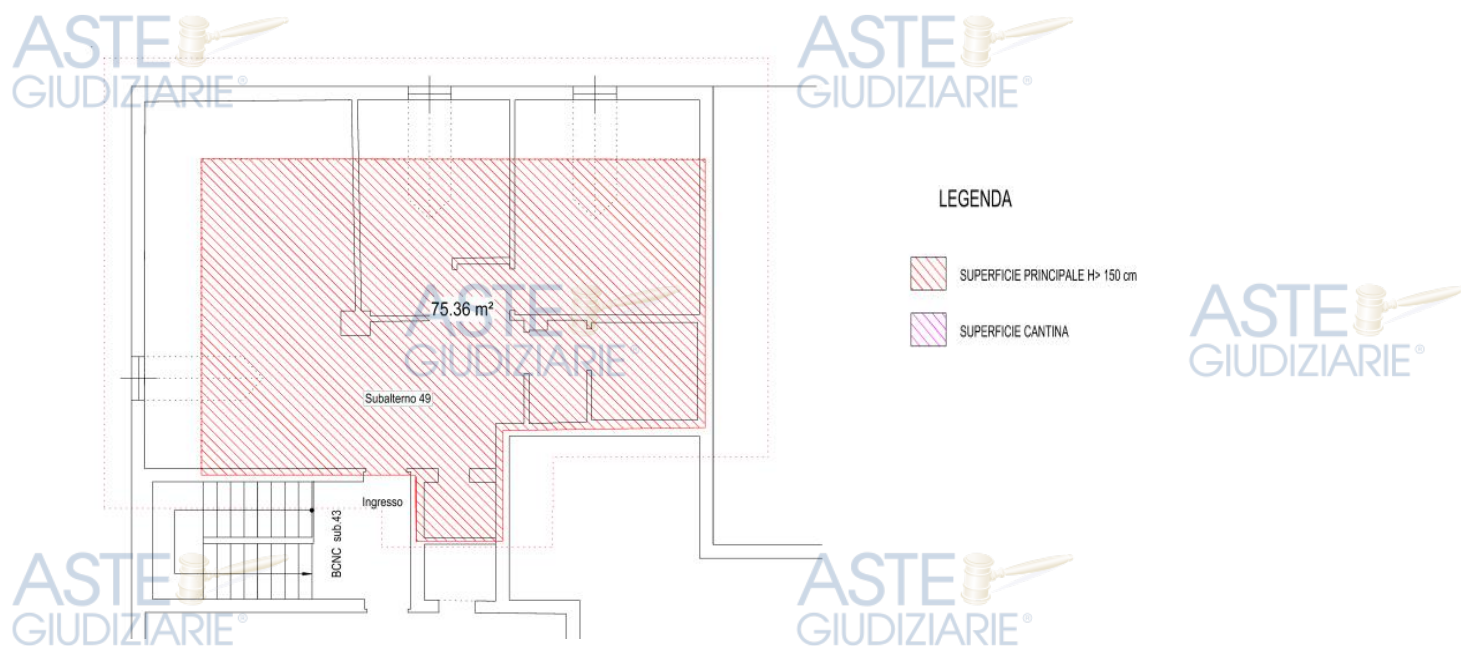


Foto 19: Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A)

NOTA: Si precisa che la **superficie commerciale dell'unità immobiliare sopra indicata è stata calcolata mediante ponderazione rispetto alla superficie commerciale abitativa**, poiché le principali banche dati disponibili (OMI e Borsino Immobiliare) riportano valori di riferimento esclusivamente per la destinazione residenziale. Anche i valori comparabili reperiti sul mercato risultano riferiti ad unità a destinazione abitativa.

La particolare destinazione dell'immobile costituisce, infatti, un caso atipico e difficilmente riscontrabile, considerato che i magazzini presenti nelle banche dati sono generalmente collocati al piano interrato o al piano terra, e pertanto non risultano agevolmente comparabili con la situazione oggetto di stima.

La superficie commerciale è stata in particolare ponderata al **65%** poiché le unità, pur essendo urbanisticamente e catastalmente "locali di sgombero", "depositi/magazzini", presentano caratteristiche "ibride": da un lato non possono essere considerate locali abitativi (in quanto privi di titolo e oggetto di diffida comunale), dall'altro hanno finiture superiori a un deposito ordinario (pavimenti in legno, riscaldamento, illuminazione e soffitto perlinato).

La percentuale del 65% rappresenta quindi una valutazione **equitativa e coerente** con i criteri tecnici di riferimento (tra il 35% dei sottotetti non abitabili e il 75% dei sottotetti abitabili), risultando proporzionata alla natura del tutto peculiare degli immobili.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale non è stata considerata la porzione con altezza inferiore a 1,50 m, come previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, dalle Linee Guida ABI-Agenzia del Territorio.

NCEU Foglio 6 Particella 559 Sub.22 cat. (C/6) "autorimessa"

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Magliano Alfieri (CN), in via Piave 2/A e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatario:	XXXXXXXX di XXXXXXXX XXXXXXXX con sede in XXXXXX P.IVA: XXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Magliano Alfieri (CN) Fg.6 Part. 559 Sub.22	/	C/6	2	16 mq	€ 37,18	18 mq	Via Piave n.2/A Piano S1

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

- ad ovest confina le parti comuni (corsello autorimesse) sub. 40 del Fg. 6, part. 559;
- ad est confina con terrapieno altra particella del Fg. 6;
- a nord confina con terrapieno altra particella del Fg. 6;
- a sud confina con altre U.I.U. del Fg. 6, part. 559 e con parti comuni BCNC (corridoio) sub. 44 del Fg. 6, part. 559.

Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione "autorimessa", sita al piano interrato del Condominio "XXXXXXXX" in via Piave n. 2/A, nel Comune di Magliano Alfieri (CN).

L'edificio è localizzato, come evidenziato nella Foto 1 (vista aerea), in prossimità della Strada Provinciale 661 delle Langhe, rispetto alla quale via Piave si sviluppa come strada perpendicolare.

L'accesso al condominio avviene tramite un cancello carraio motorizzato e un cancello pedonale, che immettono nel cortile condominiale.

Da quest'area si accede alle parti comuni dell'edificio, che risulta composto da quattro distinti vani scale che danno accesso alle relative unità immobiliari ed al piano interrato ove è sita l'autorimessa.

A seguire si riporta l'elaborato planimetrico con l'indicazione della collocazione al piano interrato del subalterno oggetto della presente descrizione.

Dalla quota terra non è presente alcun ascensore, pertanto l'autorimessa è accessibile o dalle scale o dalla rampa esterna carrabile.

Si rimanda anche al paragrafo "Descrizione del Condominio", a pagina 28, comune a tutti i subalterni, nel quale è riportata la descrizione del complesso condominiale nel suo insieme.

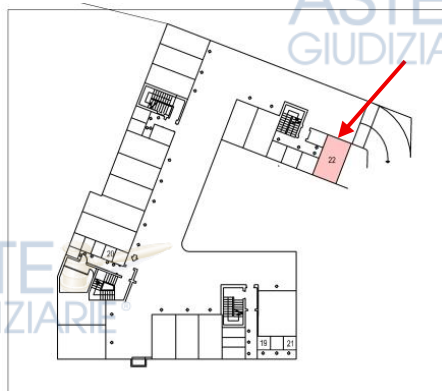


Foto 20: Individuazione della collocazione del subalterno 22 sulla planimetria del piano secondo del condominio



L'unità immobiliare, avente destinazione d'uso "autorimessa", è composta da un unico vano della superficie di circa 14,5 mq, privo di aerazione, con altezza interna pari a 2,65 metri e accesso mediante portone basculante non motorizzato.



Il rilievo dell'unità è riportato nell'Allegato A – Elaborati grafici.

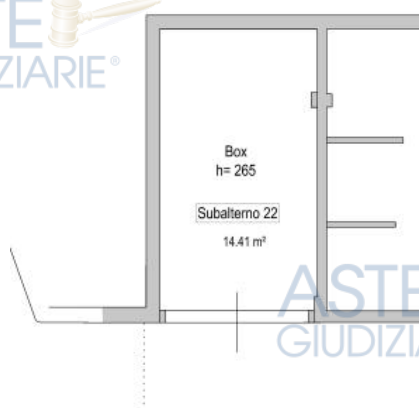


Foto 5 : Planimetria subalterno n.22 (piano interrato). Si rimanda all'Allegato A per elaborato in scala

Stato attuale dell'unità immobiliare

Si segnala che, secondo quanto riferito dall'Amministratore Condominiale, **il piano interrato del condominio – in cui è sita l'unità immobiliare - non risulta ad oggi utilizzabile, in quanto la pratica di prevenzione incendi, presentata in data 01/02/2010 con numero di protocollo 46293, non ha avuto alcun seguito.**

Alla luce di quanto sopra, **l'unità immobiliare in oggetto non risulta attualmente fruibile** – sempre secondo quanto dichiarato dall'Amministratore – se non a seguito della presentazione delle relative pratiche di prevenzione incendi a livello condominiale e dell'eventuale esecuzione degli interventi di adeguamento necessari, qualora dovessero emergere situazioni non conformi alla normativa vigente.



IMPIANTI TECNOLOGICI

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, si relaziona che nell'autorimessa è presente un impianto elettrico destinato esclusivamente all'illuminazione del locale. Non risultano presenti altri impianti. Il portone basculante è privo di motorizzazione.

STATO DELLE FINITURE

Lo stato delle finiture da sopralluogo effettuato risulta ordinario, come visibile dalla documentazione fotografica allegata (Allegato 2)

Il portone basculante è di fattura ordinaria.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è situata all'interno del Condominio, realizzato nel 2007. Il fabbricato si presenta complessivamente in buone condizioni manutentive.

Le parti comuni, comprensive delle scale in marmo – che consentono l'accesso al piano interrato ove è collocata l'unità – e delle pareti intonacate e tinteggiate, risultano in buono stato generale. Anche il cortile condominiale e le rampe di accesso ai vani scala appaiono regolarmente mantenuti.

Si segnala tuttavia la presenza di alcuni segni di usura lungo i percorsi di accesso, con distacchi localizzati nella pavimentazione e fessurazioni, verosimilmente riconducibili a fenomeni di infiltrazione d'acqua.

La rampa di accesso al piano interrato è direttamente collegata al cortile condominiale e, allo stato attuale, non risulta protetta da alcun cancello aggiuntivo.

Si riassumono a seguire le caratteristiche dei locali ed i riferimenti alla documentazione fotografica riportata all'Allegato 2), a cui si rimanda per la visione completa del locale.

	Destinazione	sup. (mq)	Fotografie
Piano S1	Autorimessa	14,41	99-100-101-102-103-104-105-106

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

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

CALCOLO SUPERFICI CALPESTABILI		
FG.6 PART.559 SUB.49		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano interrato	Autorimessa	14,41

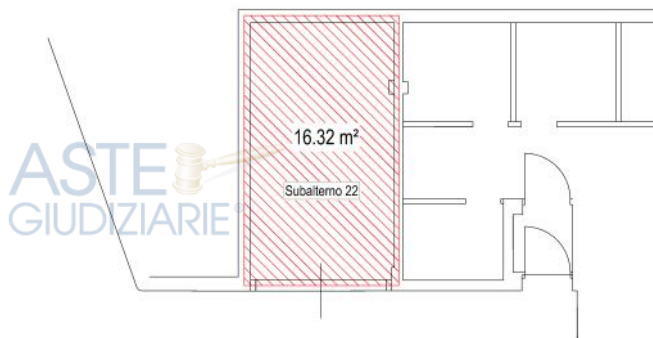
Riassumendo i dati sopra riportati, la superficie interna utile calpestabile:

- dell'autorimessa è pari a 14,41 mq,

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE			
Fg.6 part. 559 sub.22			
Destinazione		Superficie lorda (mq)	% di calcolo applicata
Piano secondo	Superficie commerciale autorimessa	16,32	100
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)			16



LEGENDA

- SUPERFICIE PRINCIPALE H> 150 cm
- SUPERFICIE CANTINA

Foto 21: Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A)

RISPOSTA AL QUESITO 4)

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

Il debitore esecutato è la società XXXXXXX di Xxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxx., soggetto giuridico; pertanto, il caso in esame non risulta pertinente.

Si riporta, in Allegato 9), la visura camerale della suddetta società.



RISPOSTA AL QUESITO 5)

“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”;



La scrivente C.T.U precisa che i dati indicati nel pignoramento hanno consentito l'identificazione del compendio immobiliare così identificato:

- NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 19, Cat. C/2;
- NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 20, Cat. C/2;
- NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 21, Cat. C/2;
- NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 22, Cat. C/6;
- NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 49, Cat. C/2;



e che esiste conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento per quanto concerne gli identificativi catastali di Foglio, particella, subalterno e categoria.



Si ricorda che nell'atto di pignoramento era stato indicato all'atto di conferimento dell'incarico anche il seguente bene:

- Fg. 6, Part. 559, Cat. A/4, piano T-1.

In data 05/02/2025, la CTU aveva segnalato che il bene identificato al Foglio 6, Part. 559, Cat. A/4, piano T-1 risultava, allo stato attuale, inesistente.



Con provvedimento del 25/02/2025, il Giudice dell'Esecuzione disponeva che il Procedente prendesse posizione in merito.

A seguito della richiesta, il Procedente, in data 07/03/2025, ha comunicato quanto segue:

“dopo aver effettuato opportuni accertamenti catastali, come da visura storica che si allega e che conferma la circostanza per cui l'immobile risulta soppresso a seguito di demolizione, significa che non parrebbe necessario effettuare alcun pignoramento in estensione.”



Per quanto riguarda le planimetrie delle unità immobiliari, si rileva che esse risultano sostanzialmente corrispondenti allo stato di fatto, come meglio descritto nella risposta al Quesito 6), alla quale si rimanda.

Per quanto concerne l'indirizzo "via Piave n. 2/A" indicato nelle visure catastali relative a tutte le unità immobiliari, si rileva che esso risulta corretto, come peraltro riportato anche nell'Atto di pignoramento rep. 4088 del 22/11/2023 trascritto in data 05/12/2023 Reg. Part. 7636 Reg. Gen. 9695.

RISPOSTA AL QUESITO 6)

*"**Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate";*

Per quanto concerne l'identificazione toponomastica, si relaziona che l'indirizzo indicato nelle visure catastali e riportato sulle planimetrie – "via Piave 2A" – risulta corretto per tutte le unità immobiliari in esame.

Al conferimento dell'incarico è stato rilevato che, nella visura catastale relativa ai subalterni 19-20-21 del Foglio 6, particella 559, **non risultava riportato il piano S1 della cantina**, ma esclusivamente il piano secondo, sul quale è ubicata l'unità immobiliare censita come "magazzino".

Pertanto, in data 08/09/2025, la scrivente ha provveduto a presentare apposita Istanza per richiedere il corretto aggiornamento con l'inserimento anche del piano interrato, oltre al piano secondo già indicato (Pratica CN0193625 del 11/09/2025 per il sub.19 - Pratica CN0193630 del 11/09/2025 per il sub.20 - Pratica CN0193622 del 11/09/2025 per il sub.21).

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e le planimetrie catastali presente in banca dati è emerso che **le planimetrie** risultano sostanzialmente **corrispondenti allo stato attuale dei luoghi**.

In particolare, esse risultano essere le seguenti:

- per i subalterni 19, 20 e 21 del foglio 6, particella 559: pratica docfa prot. n.CN0026065 del 26/01/2010;

- per il subalterno 22 del foglio 6, particella 559: pratica docfa prot. n.CN0429625 del 30/11/2009;
- per il subalterno 49 del foglio 6, particella 559: pratica docfa prot. n.CN0133444 del 21/04/2010.

Negli elaborati grafici allegati (Allegato A), sono riportati i rilievi aggiornati allo stato di fatto, eseguiti dalla scrivente.

Per quanto concerne i subalterni 20 e 21 del foglio 6, particella 559, si rileva che sono correttamente rappresentati nelle rispettive schede catastali, di seguito elencate:

- pratica docfa prot. n. CN0026065 del 26/01/2010 – T478339 per il subalterno 20,
- pratica docfa prot. n. CN0026065 del 26/01/2010 – T478340 per il subalterno 21,

Si evidenzia tuttavia che, nella rappresentazione grafica delle planimetrie, è presente **un errore materiale nel testo**: in alto a sinistra sull'immagine della planimetria, il subalterno 20 è erroneamente indicato come subalterno 21, mentre il subalterno 21 è indicato come subalterno 22.

Tale errore, derivante da una svista del tecnico redattore dell'epoca, sul proprio elaborato grafico, non incide sulla correttezza della rappresentazione planimetrica e neanche sull'attribuzione del subalterno.

A seguito di colloquio con l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Cuneo del 01/07/25, la scrivente ha ricevuto conferma che **i subalterni corretti sono quelli riportati in verticale sul lato destro del foglio della scheda catastale.**

Il numero scritto dal tecnico redattore dell'epoca, in alto a sinistra invece, è da considerarsi ininfluenza ai fini della validità della documentazione, come riferito dal responsabile dell'Ufficio Catasto di Cuneo con appuntamento del 01/07/25 ticket 43920838729 e 17/06/25 geom. Xxxxx.

Pertanto, considerata la consulenza ricevuta dagli uffici competenti, non si è ritenuto necessario procedere ad alcuna variazione catastale.

Si precisa, inoltre, che la **classificazione catastale** dei subalterni nn. 19, 20, 21 e 49 del foglio 6, particella 559, risulta essere quella di locali a destinazione "*deposito/magazzino*", sebbene gli stessi presentino una suddivisione interna mediante tramezzature.

Tali suddivisioni risultano riconducibili alle pratiche edilizie presentate presso il Comune di Magliano Alfieri, in particolare al Permesso di Costruire n. 3167/2006 e alle successive varianti presentate mediante DIA n. 13/2008, n. 26/2009, n. 3/2010 e n. 25/2010, le quali prevedono il mantenimento della suddetta destinazione d'uso.



RISPOSTA AL QUESITO 7)

“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”;

Dall'analisi del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Magliano Alfieri (CN), si apprende che il compendio immobiliare oggetto di E.I. ricade nella seguente zona di PRGC:

Foglio 6 particella 559 NCEU Comune di Magliano Alfieri (CN)

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in assenza di bollo per le esigenze della procedura dal Comune di Magliano Alfieri in data 16/06/25, riportato integralmente all'Allegato 10), si apprende che:

Il Foglio 6 mappale n. 559 ricade, secondo il P.R.G.C. vigente:

- parte in "AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE AR21" Classe Ip, con indice di edificabilità fondiaria di 1,00 mc/mq;
- parte in "AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE AR21" Classe Ip, con indice di edificabilità fondiaria di 1,00 mc/mq, individuato in fascia di rispetto stradale.

Le prescrizioni urbanistiche, riguardanti gli immobili interessati, risultano dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale vigente alle quali si rimanda.

La particella individuata a C.T. con il Foglio 6 mappale n. 559:

- non ricade in area vincolata ai sensi del d.lgs. n. 42 del 2004;
- non ricade in area vincolata ai sensi del Regio Decreto-Legge 30/12/1923 n. 3267 - L.R.45/89;
- è individuata, ai sensi della L.R. 52/2000, DGR 06/08/2001 n. 85-3802, in Classe II (vedasi estratto di seguito riportato, della planimetria comunale relativa alla "Classificazione Acustica").

Si riportano gli estratti planimetrici del PRGC e gli articoli delle norme tecniche di attuazione all'Allegato 3) della relazione tecnica di stima.



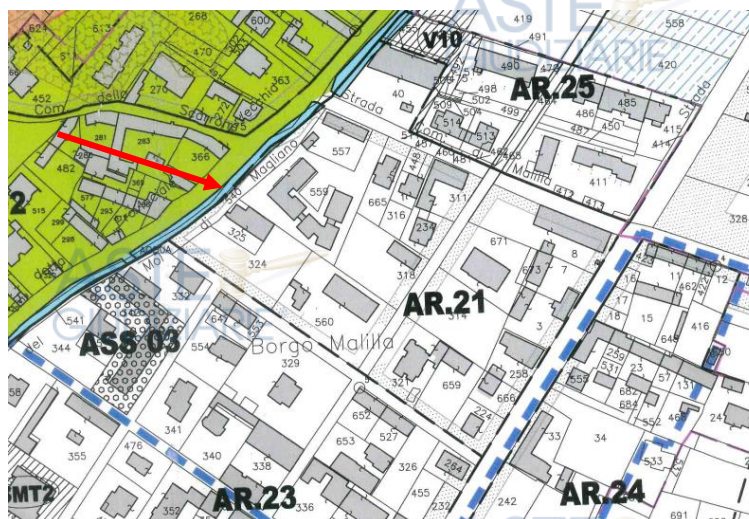


Foto 22: Estratto della Tavola del PRGC – “Area a destinazione residenziale AR21”, con individuazione dell’immobile in cui sono site le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, evidenziato con freccia rossa.

RISPOSTA AL QUESITO 8)

“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47”;

PREMESSA

Dalla ricerca d’archivio effettuata dagli uffici comunali del Comune di Magliano Alfieri, nonché dai documenti forniti in seguito alla richiesta di accesso agli atti n. 4113 del 05/02/2025, è emerso che il fabbricato condominiale sito in via Piave 2a, nel quale sono ubicate tutte le unità immobiliari oggetto della presente procedura, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n.3167/2006 per “Costruzione di complesso residenziale” nel Comune di Magliano Alfieri località Sant’Antonio in via Piave e via Manzoni sull’area censita in catasto terreni al foglio 6 mappale numero 559 individuata come area a destinazione residenziale CA21 del vigente PRGC- rilasciato il 29/06/2007.
- DIA Denuncia di inizio attività in variante n.13/2008.
- DIA Denuncia di inizio attività in variante n.26/2009.
- DIA Denuncia di inizio attività in variante n.3/2010.



- DIA Denuncia di inizio attività n.25/2010 completamento.
- DIA Denuncia di inizio attività n.29/2010 (respinta con doc. prot. 249 del 08/02/2012).

CRONISTORIA PRATICHE EDILIZIE

Dalla ricerca di archivio effettuata dagli uffici comunali risulta che il fabbricato nel quale sono site le unità immobiliari oggetto di procedura sia stato costruito con **Permesso di costruire n.3167/2006** presentato in data **18 novembre 2006** per **“Costruzione di complesso residenziale”** nel Comune di Magliano Alfieri località Sant'Antonio in via Piave e via Manzoni sull'area censita in catasto terreni al foglio 6 mappale numero 559, individuata come area a destinazione residenziale CA21 del vigente PRGC visto il parere favorevole espresso dalla commissione edilizia nella seduta del 13/12/2006.

Tale permesso è stato rilasciato dopo che è stato:

- Accertato che gli oneri di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 sono stati determinati in Euro 17.855,30 di cui versati € 8.927,65 alla Tesoreria Comunale in data 14/06/2007 ricevuta n. 45389 quale 1° rata oneri di urbanizzazione secondaria e vista la polizza fidejussoria n. 3636 del 21/06/2007 della Xxxxxxx xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx S.p.a., agenzia di Xxxxxxx , a garanzia del versamento della 2° rata;
- Accertato che il costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, è stato determinato Euro 42.460.60 di cui versati € 21.230.06 alla Tesoreria Comunale in data 14/06/2007 ricevuta n. 45508 quale 1° rata e vista la polizza fidejussoria n. 3637 del 21/06/2007 della Xxxxxxx xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx S.p.a., agenzia di Xxxxxxxxxxx, a garanzia del versamento della 2° rata;
- Visto la deliberazione della Giunta Comunale n. 31/2007 del 17/05/2007 di autorizzazione all'esecuzione in proprio delle opere di urbanizzazione primaria e rateizzazione oneri di costruzione;
- Visto il Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Xxxxxxx xxxxxx in data 26/06/2007 di sottoscrizione di **atto di impegno unilaterale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;**
- Vista la polizza fidejussoria n. 3638 del 21/06/2007 emessa dalla Xxxxxxx xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx S.p.a. agenzia di Xxxxxxx di € 18.155.65 a garanzia dell'esecuzione delle obbligazioni indicate nell'atto unilaterale di cui sopra;
- Vista la richiesta di voltura presentata in data 11/05/2007 prot. n. 1255 dal Sig. Xxxxxxx xxxx, nato ad Asti il 31/08/1952 e residente ad Asti in Xxxxxxx xxxx xxxxxxxxxxxxx;
- Preso atto che il Sig. Xxxxxxx xxxx ha dichiarato sotto la propria personale



responsabilità che la Società XXXXXXXX è proprietaria dell'immobile con atto notarile rogito Notaio Dott. XXXXXXXX xxxxxx rep. N. 136107 del 09/02/2007;

Si precisa nel suddetto permesso di costruire che **i lavori dovranno essere iniziati con la realizzazione di consistenti opere entro un anno dalla data del permesso ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori**, avvenuto in data 11/07/2007.

Risultano allegati al permesso di costruire n.3167 del 2006 tre atti redatti dal notaio dottor XXXXXXXX xxxxxx sotto meglio descritti:



- **Atto per vincolo di cubatura del giorno 30 Marzo 2007** repertorio 136289 raccolta 13082 nel quale la società XXXXXXXX di XXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxx chiede al signor xxxxxxxx xxxxxx *“la cessione della cubatura relativa all'area di cui al precedente punto a) al fine di poter meglio sfruttare la volumetria edificabile dell'area di cui al precedente punto b)”* dell'atto suddetto.

“il signor xxxxxxxx xxxxxx vincola ed asserve la cubatura relativa alla propria area sita in Magliano Alfieri e censita al catasto terreni di detto comune al foglio 6 numero 324 seminativo di aree 15,75 e numero 325 ente urbano di aree 5,02 a favore dell'area di proprietà della società XXXXXXXX di XXXXXXXX xxxxxx xxxxxx siti in Magliano Alfieri (CN) e censita al catasto terreni del predetto comune al foglio 6 numero 559 ente urbano di are 26,04 il tutto mediante cessione da parte del signor xxxxxxxx xxxxxx a favore della società XXXXXXXX di XXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxx che accetta la relativa cubatura a fini edificatori, cubatura che pertanto viene interamente ceduta alla predetta società la società acquirente si impegna a rispettare le distanze previste dal PRGC vigente.”

Si rimanda per la lettura completa dell'atto all'allegato D della perizia di stima.

- **Certificato notarile datato 26/06/2007** in cui il notaio XXXXXXXX xxxxxx certifica che la società XXXXXXXX di XXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxx si impegna *“all'esecuzione delle opere relative alla realizzazione di marciapiede e di illuminazione pubblica lungo via Manzoni nel tratto antistante la Bealera del Mulino come da computo metrico estimativo e planimetria presentata in data 21 Aprile 2007 a firma dell'architetto XXXXXXXX xxxxxx di Asti per un importo totale da computo metrico di euro 15.129,71, a tal fine ha stipulato per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo la polizza fideiussoria dell'importo di 15.029,71 € più iva (euro 18.155,65) rilasciata dalla XXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxx xxx Agenzia di XXXXX xxxxxx in data 21 giugno 2007 polizza numero 3638 a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste e da realizzare direttamente, opere che dovranno*



essere eseguite entro il periodo di validità del permesso di costruire comunque prima della richiesta di agibilità del complesso residenziale, a presentare contabilità sulle opere eseguite a fine dei lavori ed a far effettuare a proprie spese il collaudo da tecnico abilitato nominato dal Comune di Magliano Alfieri”.

L'atto sopra citato viene depositato integralmente all'allegato D) della perizia per completa lettura.

- **Atto di accettazione espressa di eredità e compravendita** repertorio 136107 raccolta numero 12970 del 9 Febbraio 2007 nel quale la società XXXXXXX di Xxxxxxx xxxxxxxxxxxx compra il terreno sul quale verrà edificato il fabbricato di cui al permesso di costruire 3167 del 2006 dai signori Xxxxxxxxxx e Xxxxxx xxxxxxxx. L'atto sopra citato viene depositato integralmente all'allegato D) della perizia per completa lettura.

Successivamente al Permesso di Costruire n. 3167/2006, è stata presentata una **Denuncia di Inizio Attività in variante (DIA n. 13/2008)**, depositata in data 5 giugno 2008 con protocollo n. 1494. In tale variante venivano richieste le seguenti modifiche:

“modifiche all'impianto originario del fabbricato consistenti principalmente nella variazione di alcune tramezzature interne nel collegamento dei locali del sottotetto non accessibili ai n.4 alloggi sottostanti attraverso una scala interna senza incremento di volume, lievi modifiche alle coperture ed infine l'ampliamento dei locali posti al piano interrato per la realizzazione di un locale tecnico di servizio, più precisamente la centrale termica e la sua anti centrale”.

In data successiva viene presentata la DIA **Denuncia di inizio attività in variante n.26/2009 prot. 2255** del settembre 2009 per lievi modifiche al fabbricato oggetto di P.C 3167/06 e di successiva DIA in variante 1494/2008.

Le opere in oggetto consistono in:

- Lievi modifiche interne ai vari piani del fabbricato finalizzate a soddisfare mutate esigenze distributive della proprietà.
- Divisione di un'unità abitativa in due più piccole (11 e 11 bis). Sostituzione nell'unità abitativa n. 10 della scala interna con pendenza inferiore ai 45° con una a chiocciola di pendenza quindi maggiore ai 45° e variazione delle dimensioni delle aperture degli abbaini del sottotetto (maggiori di 0,30 mq) in quanto i locali hanno altezza inferiore a mt 2,70 e quindi la variazione delle aperture non incide sui parametri edilizi relativi alla verifica del volume.
- Riduzione dei porticati esterni.

- Lievi modifiche nelle opere di finitura delle facciate.
- Apertura di una finestra in un vano scala in luogo di uno sfondato architettonico e di una porta finestra al piano primo.
- Differente sistemazione delle aree esterne al fabbricato ed agli accessi alla proprietà.

In data 17/02/2010 viene poi presentata la DIA **Denuncia di inizio attività in variante n.3/2010** con numero prot.385.

Le opere in oggetto consistono in:

- Lievi modifiche interne ai vari piani del fabbricato finalizzate a soddisfare mutate esigenze distributive della proprietà, consistenti principalmente in:
- variazioni di alcune tramezzature interne alle unità abitative;
- nuova realizzazione di una scala interna di collegamento fra le unità 5 e 13;
- variazioni alle scale interne di collegamento al sottotetto negli alloggi 10 e 15;
- ridimensionamento delle finestre degli abbaini del sottotetto dell'unità 10 uniformate a quelle previste in progetto per gli altri abbaini.

In data 07/07/2010 viene poi presentata DIA **Denuncia di inizio attività n.25/2010 per completamento.**

Le opere in oggetto consistono in:

- Realizzazione di opere di completamento al P.C. n. 3167/06.
- Le opere ancora da effettuarsi per poter dare chiusura dei lavori relativi al P.C. sopra citato consistono sostanzialmente nella posa dei pavimenti, dei rivestimenti, delle apparecchiature igienico sanitarie e delle porte interne nelle cinque unità abitative indicate nell'elaborato grafico allegato alla presente.

In data 11/08/2010 viene poi presentata DIA **Denuncia di inizio attività n.29/2010 prot. 1868 (respinta)** per *“recupero ai fini abitativi di n.4 sottotetti esistenti ai sensi della L.R n. 20/01/1998 (Norme sul recupero ai fini abitativi di sottotetti) e L.R n. 20 del 14/07/2009 (Snellimento delle procedure in materia di edilizia e di urbanistica)”*.

Le opere in oggetto consistono in:

- **Recupero ai fini abitativi di n° 4 sottotetti** ai sensi della L.R. n° 21/98 e L.R. n° 20/2009
L'intervento in progetto prevede il recupero di n. 4 unità esistenti site al piano sottotetto di edificio in fase di ultimazione (oggetto di istanza di P.C. n. 3167/2006 e successive varianti), al fine di poter ricavare n. 4 unità abitative.

Le opere previste sono essenzialmente le seguenti:

- nuova realizzazione di n° 2 terrazzi in sagoma;
- nuova costruzione di pareti perimetrali di tamponamento o arredi fissi al fine di ottenere un'altezza minima interna dei locali pari a mt 1,60 e media pari ad almeno mt. 2,40;
- inserimento nella copertura esistente di lucernari al fine di poter rispettare per ogni ambiente il requisito minimo di legge di rapporto aereo illuminante;
- modifica ai serramenti degli abbaini esistenti ai fini di aumentare il contributo aereo illuminante fornito;
- In tutti i locali saranno rispettati i parametri delle superfici di aereo/illuminazione, fatta eccezione per i bagni nei quali sarà predisposto un impianto di aerazione forzata.

Dette opere sono qualificabili ai sensi dell'art.3, D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m. ed i. come:
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (lettera "d")

Si rileva che l'ultima DIA in variante n. 29/2010 è stata oggetto di sospensione dei lavori e di una lettera di diffida da parte del Comune, a seguito di una segnalazione presentata dai legali di alcuni condomini per presunta **"illegittimità del titolo abitativo"**.

Pertanto, la suddetta **pratica risulta annullata** e i lavori previsti nell'ambito della medesima non sono stati portati a compimento.

Si rimanda a quanto indicato a pagina 23) e 24) della perizia al punto 4) del paragrafo "SPECIFICITA' ED ANOMALIE SU PROCEDURA DA SEGNALARE".

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Per quanto concerne i certificati di agibilità dei sub.19-20-21-49 si relaziona che il Comune di Magliano ha verificato che **non esistono certificati di agibilità emessi per le unità immobiliari oggetto di procedura.**

Per l'autorimessa identificata al **Foglio 6, particella 559, subalterno 22**, risulta, a seguito di ricerca d'archivio, che in data 26/01/2012 è stata presentata una richiesta di agibilità (prot. n. 158), alla quale non è seguito alcun certificato di agibilità, rilasciato alla scrivente durante l'accesso atti effettuato presso gli Uffici.

In data 18/07/2025 la sottoscritta CTU ha inoltrato richiesta di riscontro al Comune, il quale, con nota del 25/07/2025, ha comunicato quanto segue:

"con riferimento alla mail in calce riportata, per quanto a conoscenza dell'Ufficio scrivente, come previsto dall'art. 25 comma 4 del D.P.R. 380/2001, che recita: "Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui

all'articolo 5, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.”, pertanto non essendo presenti nella pratica di richiesta agibilità prot. n. 158 del 26/01/2012 lettere di diniego, la stessa si intende rilasciata”.

Per quanto riguarda **le parti comuni** del fabbricato (particelle 39- 40 del foglio 559 come si evince da elaborato planimetrico catastale (CN0052653 del 11.06.2021) riportato a seguire risulta che **non siano presenti certificati di agibilità**, secondo il riscontro pervenuto dall'ufficio tecnico del 30/05/2025.

MANCATA FINE LAVORI E COLLAUDO OPERE URBANIZZAZIONE

Nello stesso riscontro del 30/05/2025 veniva riferito che non esiste un documento di fine dei lavori, presentato per l'intervento di costruzione del fabbricato.

Per quanto concerne le **opere di urbanizzazione** previste con il Permesso di Costruire n. 1257/2007, si relaziona che le stesse consistevano nella realizzazione di un tratto di marciapiede e dell'illuminazione pubblica lungo la via Manzoni, nel tratto antistante la bealera del Mulino, come deliberato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 13 dicembre 2006.

Le opere avrebbero dovuto essere realizzate entro il periodo di validità del suddetto permesso e comunque prima della richiesta di agibilità del complesso residenziale.

L'esecuzione delle opere è stata garantita mediante polizza fideiussoria n. 3638 di 18.155,65 euro, stipulata in data 21 giugno 2007 dalla società realizzatrice XXXXXXX di Xxxxxxx xxx, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a garanzia dell'esecuzione diretta delle urbanizzazioni previste. Era prescritto, prima della richiesta di agibilità, l'obbligo di presentare la contabilità finale delle opere eseguite e di procedere, a cura e spese del realizzatore, al relativo collaudo da parte di un tecnico abilitato nominato dal Comune di Magliano Alfieri.

Tuttavia, da riscontro formale del Comune datato 30/05/2025, risulta assente la comunicazione di fine lavori e non risulta depositato alcun certificato di collaudo delle opere, redatto dal tecnico incaricato dal Comune.

Pertanto, allo stato attuale non è possibile stabilire se le opere di urbanizzazione siano state completate integralmente o solo in parte, poiché manca un riscontro ufficiale da parte del Comune.

Resta inoltre da verificare l'ammontare dell'importo delle opere eventualmente ancora da collaudare o da completare, valutazione che dovrà essere effettuata dagli uffici comunali competenti, nonché accertare – tramite proprie verifiche interne - se la fideiussione prestata all'epoca sia tuttora capiente rispetto alle spese da sostenere, anche alla luce di verifiche preliminarmente effettuate dalla scrivente presso l'Ente erogatore, che evidenziano come esse siano presumibilmente scadute.

La scrivente CTU, dopo aver chiesto informalmente e verbalmente chiarimenti in occasione di diversi

incontri presso gli uffici comunali, ha provveduto in data 08/06/2025 a trasmettere formale quesito al Comune, **sollecitando chiarimenti su tale aspetto, che potrebbe comportare oneri economici a carico dell'aggiudicatario e degli altri condomini del complesso.**

Ad oggi, non è pervenuto alcun riscontro oltre alla Pec del 03/07/25, nella quale si riferiva che gli accertamenti e le attività istruttorie in merito richiedono tempistiche incerte e da definirsi dall'Ente, non compatibili con l'esecuzione dell'elaborato peritale.

Si riporta il riscontro del Comune all'Allegato H).

Stante quanto sopra, non si può escludere che la mancata conclusione delle opere di urbanizzazione, pur in presenza di agibilità già rilasciate per alcune unità non oggetto della presente procedura, possa comportare spese ulteriori per la regolarizzazione amministrativa e l'ultimazione degli interventi, ad oggi non quantificabili per assenza di riscontri ufficiali da parte degli Uffici competenti.

Inoltre, con riferimento all'agibilità del subalterno 22 del Foglio 6, particella 559, che gli Uffici comunali dichiarano come "rilasciata", la scrivente deve evidenziare **che non è stato comunque fornito alcun certificato attestante tale circostanza.**

Considerato, peraltro, che le parti comuni del condominio risultano prive di agibilità e che il piano interrato è sprovvisto di certificato di prevenzione incendi – come già precedentemente relazionato – la reale esistenza del titolo in oggetto appare quanto meno problematica e dubbia, o comunque **meritevole di ulteriori accertamenti da parte degli stessi Uffici.**

Si rileva, inoltre, che **la mancata emissione del certificato di prevenzione incendi relativo alla centrale termica costituisce, a parere della scrivente, una rilevante criticità**, in quanto tale impianto interessa tutte le unità servite dal sistema di riscaldamento condominiale e **incide pertanto in maniera sostanziale sulla regolarità del rilascio delle rispettive agibilità.**

ANALISI DELLA CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI

A seguito del confronto tra lo stato di fatto rilevato riportato all'Allegato A e la situazione autorizzata — costituita dall'ultima variante al Permesso di Costruire n. 3167/2007, ovvero la D.I.A. n. 25/2010 — sono emerse alcune difformità rispetto a quanto rappresentato.

Si precisa che **la D.I.A. in variante n. 29/2010 non è stata presa in considerazione, in quanto annullata dal Comune di Magliano Alfieri con apposito atto di diffida prot. 249 del 08/02/2012.**

Relativamente alla situazione autorizzata, per tutti i subalterni aventi destinazione d'uso C/2 (subalterni 19,20,21,49 Part. 559 Fg. 6), si rilevano le medesime difformità e/o imprecisioni, come di

seguito elencate:

1. Ampliamento delle finestre degli abbaini;

Le finestre poste nei locali sottotetto risultano indicate, nella documentazione progettuale allegata alla D.I.A. in variante n. 3/2010, con dimensioni pari a 60 cm di altezza e 50 cm di larghezza, con apertura a battente singolo.

Dallo stato di fatto rilevato, tuttavia, le suddette finestre presentano dimensioni effettive di circa 90 cm di altezza e 95 cm di larghezza, con apertura a doppio battente, per quanto riguarda i serramenti già installati.

Si segnala inoltre che **gli abbaini evidenziano lievi differenze anche nel posizionamento delle bucaure**, in particolare per quanto riguarda i centraggi rispetto alla sagoma di progetto.

2. Lievi scostamenti nel tracciamento delle murature, configurabili come tolleranze costruttive;

3. Lievi variazioni nel posizionamento delle porte delle cantine, anch'esse riconducibili a tolleranze costruttive;

4. Presenza di predisposizioni impiantistiche tipiche di unità residenziali, non coerenti con la destinazione a deposito/magazzino (C/2).

In merito a quanto sopra, e a seguito di colloquio tecnico con l'Arch. Xxxxxxx, tecnico responsabile del Comune, si rappresenta quanto segue:

- Le difformità indicate ai **punti 2 e 3 possono essere sanate** mediante la presentazione di una CILA in sanatoria.
- Le difformità di cui ai **punti 1 e 4 non risultano sanabili** e pertanto dovranno essere **rimosse e ripristinate** secondo lo stato autorizzato.

Si riportano a seguire i costi per la CILA in sanatoria:

Costi previsti per ogni unità immobiliare (destinazione C/2)

CILA in sanatoria:

- € 50 di diritti di segreteria
- € 1.000 di sanzione amministrativa
- Circa € 2.000 di onorario professionale

Successiva presentazione della SCA – Segnalazione Certificata di Agibilità:

- € 100 di diritti di segreteria
- Circa € 1.000 di onorario professionale per unità

Si ricorda che, per la presentazione della SCA, dovranno essere allegati:

- Tutti i certificati di conformità degli impianti esistenti nelle unità immobiliari,
- I certificati di collaudo delle strutture condominiali,
- I certificati di conformità relativi alle parti comuni dell'edificio,

Si evidenzia inoltre che l'**accertata mancanza del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) per il condominio "XXXXXXXXX"** potrà impedire il rilascio dell'agibilità, fino a quando tale certificazione non sarà regolarmente ottenuta a livello condominiale.

In assenza di un esito positivo della procedura antincendio condominiale, **non potrà essere rilasciata l'agibilità per le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.**

Caso specifico del box auto.

Per quanto concerne il box identificato al subalterno 22, foglio 6, particella 559:

- sarà necessaria la presentazione di una **CILA in sanatoria**, in quanto sono state rilevate piccole difformità analoghe a quelle delle altre unità a destinazione C/2;
- Non sarà necessaria la **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)**, in quanto – secondo quanto comunicato dall'Ufficio Tecnico e come da riscontro scritto pervenuto (Allegato H, Riscontro del 03/07/2025 prot. n.3234 del Comune di Magliano Alfieri e come specificato a pag. 72) della relazione– la stessa risulta assentita per silenzio assenso.

Si rinvia tuttavia al paragrafo di cui a pag. 74 della presente relazione, nel quale la scrivente ha evidenziato alcune anomalie meritevoli di approfondimento, che potrebbero configurare spese aggiuntive rispetto a quelle indicate.

Importo spese presunte da sostenersi per pratiche edilizie per subalterni 19 -20-21-49 part.559

Fg.6 (C/2)

La spesa sottoindicata si intende riferita a ciascuna unità immobiliare e quindi verrà conteggiata per ogni lotto.

Gli importi riportati risultano identici per tutti i subalterni nn.19–20–21–49, in quanto gli adempimenti richiesti per ciascuno di essi sono analoghi.

Importo spese presunte da sostenersi per pratiche edilizie per sub.19-20-21-49 part.559 Fg.6 (C/2)		
Pagamento diritti di segreteria per presentazione CILA in sanatoria	50	euro
Pagamento sanzione amministrativa per presentazione CILA in sanatoria	1000	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione CILA in sanatoria	2000	euro
Pagamento diritti di segreteria per presentazione SCA dopo sanatoria	100	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione SCA	1000	euro
Dichiarazioni rispondenza impianto termico+ elettrico per SCA	1200	euro
Totale	5350	euro
arrotondato	5500	euro

Importo spese presunte da sostenersi per pratiche edilizie per subalterno 22 part.559 Fg.6 (C/6)

Importo spese presunte da sostenersi per pratiche edilizie per sub.22 part.559 Fg.6 (C/6)		
Pagamento diritti di segreteria per presentazione CILA in sanatoria	50	euro
Pagamento sanzione amministrativa per presentazione CILA in sanatoria	1000	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione CILA in sanatoria	800	euro
Totale	1850	euro
arrotondato	2000	euro

Per il subalterno 22, Fg. 6 part. 559 non sono stati indicati gli importi relativi alla SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), in quanto gli uffici competenti hanno dichiarato che la stessa si intende rilasciata per silenzio-assenso.

Si rinvia tuttavia a quanto riportato a pagina 74) della presente perizia di stima, poiché la scrivente ha rilevato alcune anomalie che potrebbero rendere necessaria una nuova presentazione della pratica, qualora dovessero intervenire ulteriori interpretazioni o direttive da parte dell'ufficio competente, con conseguenti oneri e costi aggiuntivi a carico del proprietario/aggiudicatario.

RISPOSTA AL QUESITO 9)

“Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”;

Il compendio oggetto di esecuzione immobiliare è composto dai seguenti beni:

1. NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 19, Cat. C/2;
2. NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 20, Cat. C/2;
3. NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) 6, Part. 559, Sub. 21, Cat. C/2;
4. NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 49, Cat. C/2;
5. NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 22, Cat. C/6;

pertanto, verranno definiti n. 5 lotti distinti così specificati:

1. NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 19, Cat. C/2; **LOTTO 1.**
2. NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 20, Cat. C/2; **LOTTO 2.**
3. NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) 6, Part. 559, Sub. 21, Cat. C/2; **LOTTO 3.**
4. NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 49, Cat. C/2; **LOTTO 4.**
5. NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 22, Cat. C/6; **LOTTO 5.**

Trattasi infatti di unità immobiliari catastalmente identificate in maniera autonoma e indipendente, pertanto esse risultano singolarmente commerciabili.

RISPOSTA AL QUESITO 10)

“Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078”;

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono di proprietà per la quota di 1/1 della società XXXXXXXX di Xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx.

Il compendio oggetto di esecuzione è composto dei seguenti beni:

- NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 19, Cat. C/2;
- NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 20, Cat. C/2;
- NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) 6, Part. 559, Sub. 21, Cat. C/2;
- NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 22, Cat. C/6;
- NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 49, Cat. C/2;

che essendo commerciabili separatamente sono stati distinti nei seguenti lotti:

NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 19, Cat. C/2	LOTTO 1
NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 20, Cat. C/2	LOTTO 2

NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) 6, Part. 559, Sub. 21, Cat. C/2	LOTTO 3
NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 49, Cat. C/2	LOTTO 4
NCEU Comune Magliano Alfieri (CN) Fg. 6, Part. 559, Sub. 22, Cat. C/6	LOTTO 5

RISPOSTA AL QUESITO 11)

“Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”;

A seguito della ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 05/02/2025, è emerso che **non risultano contratti di locazione registrati per nessuna delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare**, come da riscontro integralmente riportato nell'Allegato E).

Dai sopralluoghi effettuati in data 06/05/25, 07/06/25 e 12/06/25 è emerso che le unità immobiliari, identificate ai subalterni 19, 49, 21 e 20 della particella 559, foglio 6, categoria C/2, **risultano in parte non ultimate**. A tali unità si aggiungono le relative cantine di pertinenza, nonché un box auto, anch'esso libero, identificato catastalmente al subalterno 22 del medesimo foglio e particella, categoria C/6.

Tali circostanze sono approfonditamente descritte nella risposta al Quesito 3) e documentate fotograficamente nell'Allegato 2).

RISPOSTA AL QUESITO 12)

*“Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”;*

L'esecuzione immobiliare ha per oggetto i beni individuati nell'atto di pignoramento, di proprietà di una società giuridica identificata come XXXXXXX di Xxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx xxx

Stante quanto precede, si precisa che la casistica in esame non risulta pertinente al caso oggetto di



valutazione.



RISPOSTA AL QUESITO 13)

*“Indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali **vincoli** artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l’esistenza di **vincoli o oneri di natura condominiale** (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell’acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”;*



Si riportano di seguito le prescrizioni di piano ed i vincoli urbanistici esistenti relativi a tutte le unità immobiliari che compongono il compendio oggetto di pignoramento, ubicate all’interno del medesimo complesso condominiale, catastalmente individuato al Foglio 6, particella 559, del Comune di Magliano Alfieri (CN).



Unità immobiliari in via Piave 2a– Fg. 6 Part. 559 Sub.19-20-21-22-49



Il Foglio 6 mappale n. 559 ricade, secondo il P.R.G.C. vigente

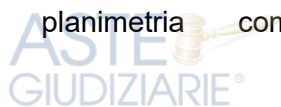
- parte in "AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE AR21" Classe Ip, con indice di edificabilità fondiaria di 1,00 mc/mq;
- parte in "AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE AR21" Classe Ip, con indice di edificabilità fondiaria di 1,00 mc/mq, individuato in fascia di rispetto stradale.



Le prescrizioni urbanistiche riguardanti gli immobili interessati risultano dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale vigente alle quali si rimanda.

La particella individuata a C.T. con il Foglio 6 mappale n. 559:

- non ricade in area vincolata ai sensi del d.lgs. n. 42 del 2004;
- non ricade in area vincolata ai sensi del Regio Decreto-Legge 30/12/1923 n. 3267 - L.R.45/89;
- è individuata, ai sensi della L.R. 52/2000, DGR 06/08/2001 n. 85-3802, in Classe II (vedasi estratto di seguito riportato, della planimetria comunale relativa alla "Classificazione Acustica").



Per quanto concerne la **casistica condominiale** si riferisce che trattasi di unità immobiliari tutte site



nel complesso condominiale "Xxxxxxxx " sito in Magliano Alfieri via Piave 2a
Per quanto riguarda i vincoli di natura condominiale si rimanda in dettaglio al Quesito 8) nel quale sono specificate tutte le specificità dovute alla **mancata conclusione dei lavori** nell'ambito dei permessi di costruire realizzati per la costruzione del fabbricato, nonché alla **mancanza di agibilità**.

Si richiama, inoltre, l'attenzione sulla situazione relativa alle autorimesse, al piano interrato del condominio e alla centrale termica, che – secondo quanto riferito dall'Amministratore condominiale – risultano **privi di un certificato di prevenzione incendi regolarmente rilasciato**. ed oggetto di lettera e comunicazione di diffida all'utilizzo.

Per l'analisi dettagliata delle specificità sopra indicate, si rimanda al Quesito n. 8).

RISPOSTA AL QUESITO 14)

"Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato";

Trattasi di unità immobiliari site in fabbricato condominiale per il quale sono stati comunicati in data 17/06/25 i dati condominiali dall'Amministratore, che sotto si riportano a seguire:

UNITÀ IMMOBILIARE – Fg. 6, part. 559, Sub. 19 C/2	
n. millesimi GENERALI	29,87
n. millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, loc. sgombero, portineria, riscaldamento)	SPESE CASA A-C-D 42,2298
Importo spese fisse di gestione o manutenzione (euro)	Spese previste da preventivo gestione 01/09/24 – 31/08/25: € 336,71
Importo spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto (euro)	€ 0
Importo spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori ad oggi (euro)	Dal 01/01/23 al 31/08/25: € 1.064,64
Esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale	V. art. 1 Regolamento condominiale su servitù, impianti, parti comuni

UNITÀ IMMOBILIARE – Fg. 6, part. 559, Sub. 20 C/2	
n. millesimi GENERALI	41,21

n. millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, loc. sgombero, portineria, riscaldamento)	SPESE GENERALI A-C-D 58,2621
Importo spese fisse di gestione o manutenzione (euro)	Spese previste da preventivo gestione 01/09/24 – 31/08/25: € 453,70
Importo spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto (euro)	€ 0
Importo spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori ad oggi (euro)	Dal 01/01/23 al 31/08/25: € 1.439,27
Esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale	V. art. 1 Regolamento condominiale su servitù, impianti, parti comuni

UNITÀ IMMOBILIARE – Fg. 6, part. 559, Sub. 21 C/2	
n. millesimi GENERALI	29,27
n. millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, loc. sgombero, portineria, riscaldamento)	/
Importo spese fisse di gestione o manutenzione (euro)	Spese previste da preventivo gestione 01/09/24 – 31/08/25: € 330,52
Importo spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto (euro)	€ 0
Importo spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori ad oggi (euro)	Dal 01/01/23 al 31/08/25: € 981,31
Esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale	V. art. 1 Reg. condominiale su servitù, impianti, parti comuni

UNITÀ IMMOBILIARE – Fg. 6, part. 559, Sub. 49 C/2	
n. millesimi GENERALI	35,24
n. millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, loc. sgombero, portineria, riscaldamento)	/
Importo spese fisse di gestione o manutenzione (euro)	Spese previste da preventivo gestione 01/09/24 – 31/08/25: € 392,11
Importo spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto (euro)	€ 0
Importo spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori ad oggi (euro)	Dal 01/01/23 al 31/08/25: € 1.165,59
Esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale	V. art. 1 Regolamento condominiale su servitù, impianti, parti comuni

UNITÀ IMMOBILIARE – Fg. 6, part. 559, Sub. 22 C/6	
n. millesimi GENERALI	3,52

n. millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, loc. sgombero, portineria, riscaldamento)	SPESE GENERALI A/C/D 4,9764
Importo spese fisse di gestione o manutenzione (euro)	Spese previste da preventivo gestione 01/09/24 – 31/08/25: € 54,64
Importo spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto (euro)	€ 0
Importo spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori ad oggi (euro)	Dal 01/01/23 al 31/08/25: € 152,63
Esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale	V. art. 1 Regolamento condominiale su servitù, impianti, parti comuni

Non sono stati rilevati procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorato successivi all'Atto di pignoramento rep. 4088 del 22/11/2023, trascritto in data 05/12/2023 Reg. Part. 7636 Reg. Gen. 9695.

Si rileva, inoltre, nell'ambito della presente procedura esecutiva immobiliare EI 218/2023, la **costituzione di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"** come da comunicazione PCT pervenuta in data 19/06/2025: "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX".

RISPOSTA AL QUESITO 15)

"Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)"

proceda nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di

regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Al fine di procedere con la valutazione richiesta, la scrivente ha effettuato i necessari sopralluoghi, finalizzati a constatare le caratteristiche della zona e a prendere visione diretta delle unità immobiliari.

PREMESSA

Dal momento che le unità immobiliari oggetto di stima presentano una destinazione d'uso "particolare" e non consueta, in quanto trattasi di locali ad uso "locali di sgombero" "C/2 deposito/magazzino" - site però nel sottotetto al piano secondo dell'edificio e non carrabili-, non è stato possibile reperire un numero sufficiente di valori di compravendita specifici, poiché **tale specifica destinazione non risulta espressamente contemplata nelle principali banche dati ufficiali** (O.M.I. e Borsino Immobiliare).

Per tali motivi, si è ritenuto opportuno **fare riferimento alle quotazioni del comparto residenziale, applicando successivamente opportune decurtazioni mediante coefficienti di ponderazione, al fine di adeguare il valore al diverso uso funzionale.**

In particolare, in conformità a quanto previsto dal regolamento dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), sono stati applicati nel calcolo della superficie commerciale i seguenti coefficienti:

- 0,65 per i locali ad uso deposito/magazzino (trattandosi di Sottotetti non abitabili ma con finiture dei sottotetti abitabili);
- 0,20 per superfici vani accessori (cantina)

che **hanno caratteristiche inferiori rispetto al residenziale puro.**

Considerata la **particolarità della destinazione delle unità immobiliari oggetto di procedura, il calcolo delle superfici commerciali, che compare nelle tabelle a seguire, è stato effettuato in ponderazione rispetto alla superficie commerciale residenziale**, tenendo conto dei seguenti elementi:

- non esistono quotazioni di immobili con tipologia analoga, trattandosi di "depositi/magazzini" ubicati al secondo piano e dotati delle finiture documentate fotograficamente;
- la tipologia si presenta quindi come "ibrida", essendo qualificata urbanisticamente come "locale di sgombero" e catastalmente come "C/2 deposito/magazzino", ma caratterizzata da

finiture tipiche del residenziale (pavimentazione in legno, impianto di riscaldamento, illuminazione, soffitto perlinato).

Alla luce di tali considerazioni, i beni devono essere stimati secondo la loro attuale destinazione autorizzata di "locale di sgombero" "C/2 depositi/magazzini", tenendo tuttavia conto che il loro valore risulta superiore rispetto a un deposito/magazzino "ordinario", in ragione delle dotazioni e delle finiture di livello più elevato, che implicano un maggior valore per i materiali e le finiture, indipendentemente dalla destinazione.

La scrivente non entra nel merito della legittimità dei titoli edilizi, trattandosi di questione estranea alla presente perizia, ma rileva l'esistenza della diffida comunale all'esecuzione delle opere di cui alla DIA 29/2010, con contestazioni riportate all'Allegato D) della perizia per la trasformazione in locali abitativi presentate dai legali agli uffici comunali.

Ad oggi, quindi, le unità immobiliari devono essere considerate a tutti gli effetti "depositi/magazzini", privi di valenza abitativa, anche alla luce delle obiezioni sollevate dall'amministrazione comunale, che hanno comportato la sospensione dei lavori.

In particolare, l'ultima DIA in variante n. 29/2010 è stata oggetto di sospensione dei lavori e di diffida comunale, a seguito di una segnalazione presentata dai legali di alcuni condomini per presunta "illegittimità del titolo abitativo". Conseguentemente, la pratica risulta annullata e i lavori previsti non sono stati portati a compimento.

A motivazione della ponderazione delle superfici commerciali effettuata, si richiamano i criteri comunemente adottati:

- 35% della superficie per sottotetti non abitabili con altezza interna superiore a 1,50 m;
- 75% della superficie per sottotetti abitabili con altezza media minima pari a 2,40 m;

restando escluse dal computo le porzioni con altezza interna inferiore a 1,50 m, come previsto dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari*, dalle *Linee Guida ABI – Agenzia del Territorio* e dalle *Norme UNI*.

Nel caso in esame, è stata quindi assunta una percentuale del 65%, ritenuta equitativa e coerente con le peculiarità riscontrate. Infatti, **tali immobili non possono essere assimilati né a sottotetti non abitabili "ordinari" (solitamente privi di finiture), né a sottotetti effettivamente abitabili.**

La percentuale del 65% rappresenta quindi una soluzione equilibrata e proporzionata rispetto alle caratteristiche peculiari delle unità oggetto di stima.

Si precisa, infine, che le percentuali sopra richiamate sono quelle ordinariamente codificate nelle *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* (ABI – Agenzia del Territorio, oggi Agenzia delle Entrate – OMI), nel *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di Tecnoborsa e nelle *Linee Guida ABI–Agenzia del Territorio*, integrate con le prassi UNI 10750:2005 e UNI 15773:2008, che costituiscono i riferimenti metodologici usualmente seguiti nelle valutazioni.

La superficie commerciale riportata nelle valutazioni è stata determinata in risposta al Quesito 3) per



ogni unità immobiliare.



Per quanto riguarda il box auto, si segnala invece che sono disponibili sia le quotazioni specifiche nelle banche dati del Borsino Immobiliare ed OMI, sia valori derivanti da transazioni effettive, che consentono di procedere a una stima diretta.



STIMA E CONSIDERAZIONI COMUNI A TUTTE LE UNITA'

Il valore delle unità immobiliari è stato calcolato con il metodo sintetico comparativo svolgendo approfondite indagini sul mercato immobiliare locale presso agenzie e consultando i valori riportati dall' "Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I." ed i valori raccolti dal Borsino immobiliare per immobili con la medesima destinazione e siti nell'area limitrofa.

Per quanto invece concerne i dati disponibili nelle banche dati ufficiali, si rileva che l'O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – indica i seguenti valori di mercato per immobili in condizioni normali:

- Abitazioni civili: valore minimo € 880/mq – valore massimo € 1.300/mq;
- Abitazioni di tipo economico: valore minimo € 740/mq – valore massimo € 1.100/mq.
- Abitazioni di tipo economico: valore minimo € 740/mq – valore massimo € 1.100/mq.

Per i box:

- valore minimo € 495/mq – valore massimo € 740/mq.

Secondo quanto riportato dal Borsino Immobiliare, per le abitazioni civili in buono stato di conservazione in zona semiperiferica si rilevano i seguenti valori di mercato, differenziati per fascia di ubicazione:

- 1^a fascia di maggior pregio: valore minimo € 913/mq – valore massimo € 1.504/mq;
- Fascia media: valore minimo € 771/mq – valore massimo € 1.274/mq;
- 2^a fascia di minor pregio: valore minimo € 708/mq – valore massimo € 1.207/mq.

Per i box:

- valore minimo € 406/mq – valore massimo € 684/mq.





OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO O.M.I

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CUNEO Comune: MAGLIANO ALFIERI

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA - Codice zona: D1 Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	880	1300	L	3,1	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	1100	L	2,7	3,6	L
Box	Normale	495	740	L	2,1	3,1	L
Ville e Villini	Normale	940	1400	L	3,1	4,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più ricorrente all'interno della ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) o Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) o Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio OTTIMO/NORMALE/SCADENTE (O/ N /S) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

TABELLA: Valori di riferimento dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I

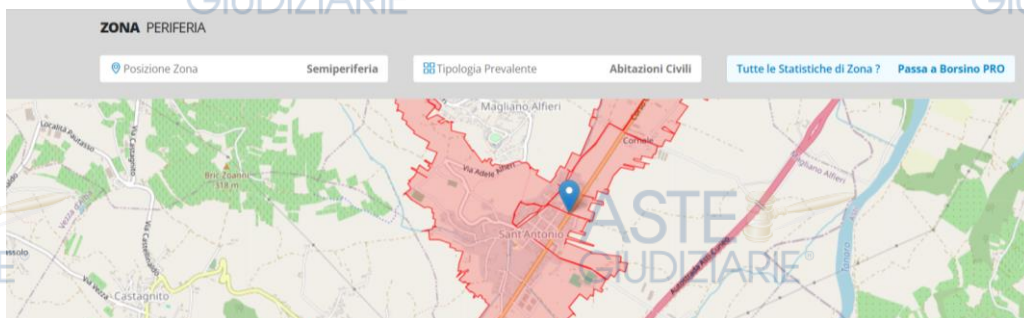


Foto 26: Estratto planimetria Borsino Immobiliare

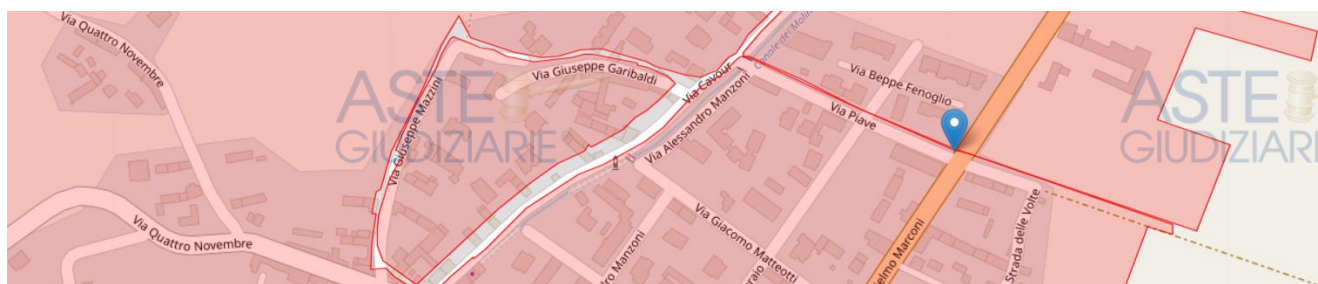


Foto 27: Estratto planimetria Borsino Immobiliare

TABELLA VALORI BORSINO (interrogazione del 09.06.2025)

BORSINO IMMOBILIARE		
Zona: SEMIPERIFERIA		
Abitazioni in stabili di 1° fascia		
Valore minimo Euro 913	Valore medio Euro 1.208	Valore massimo Euro 1.504
Abitazioni in stabili di fascia media		



Valore minimo Euro 771	Valore medio Euro 1.022	Valore massimo Euro 1.274
Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Valore minimo Euro 708	Valore medio Euro 868	Valore massimo Euro 1.207

TABELLA: Valori di riferimento del Borsino Immobiliare

TABELLA VALORI BORSINO (interrogazione del 09.06.2025)

BORSINO IMMOBILIARE		
Zona: PERIFERIA		
Box auto & autorimesse		
Valore minimo Euro 406	Valore medio Euro 545	Valore massimo Euro 684
Posti auto coperti		
Valore minimo Euro 328	Valore medio Euro 395	Valore massimo Euro 461
Posti auto scoperti		
Valore minimo Euro 221	Valore medio Euro 264	Valore massimo Euro 306

TABELLA: Valori di riferimento del Borsino Immobiliare

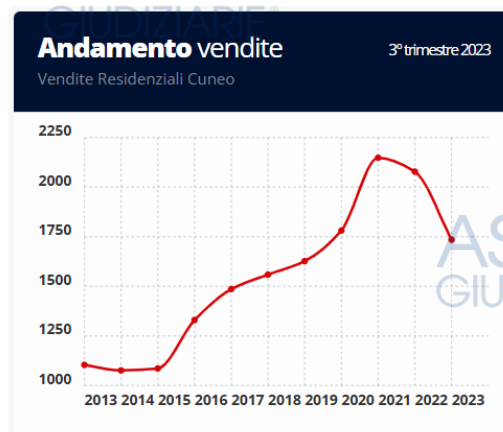
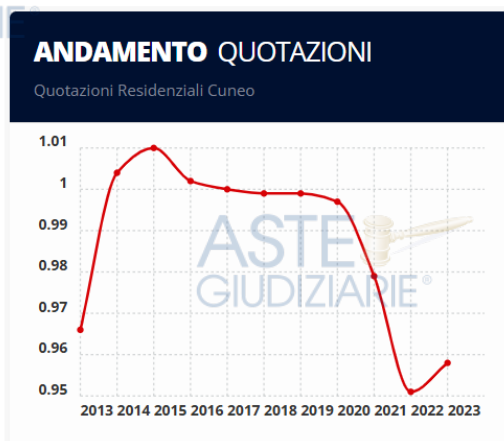


Foto 28: Grafico andamento mercato immobiliare Cuneo

Per avere un quadro del mercato immobiliare locale più chiaro **sono stati poi esaminati i grafici reperiti** sul Borsino Immobiliare per conoscere l'andamento delle quotazioni al fine di prevedere la possibile tendenza futura sebbene essa sia difficilmente prevedibile.

L'analisi del mercato immobiliare residenziale nella Provincia di Cuneo evidenzia, sulla base degli ultimi dati disponibili (III trimestre 2023), un **andamento decrescente delle compravendite** rispetto ai picchi raggiunti nel biennio 2020-2021, quando il numero di transazioni si era significativamente incrementato. Le quotazioni medie, dopo una fase di relativa stabilità tra il 2015 e il 2020, hanno subito una contrazione a partire dal 2021, con un parziale assestamento nel corso del 2023.

In riferimento al Comune di **Magliano Alfieri**, in cui è ubicato il bene oggetto della presente perizia, i valori di mercato aggiornati risultano i seguenti:

- **Valore di vendita medio:** € 979/m²
- **Valore di locazione medio:** € 3,28/m²

Questi valori si collocano **lievemente al di sotto della media provinciale**, riflettendo la natura

prevalentemente residenziale e di piccolo centro del comune, nonché una domanda tendenzialmente stabile, ma non elevata. Tuttavia, il livello dei canoni di locazione appare in linea con quelli di comuni simili, suggerendo un mercato attivo anche sotto il profilo dell'investimento a reddito.

La valutazione del bene **terrà quindi conto di tali indicatori di mercato**, ponderandoli in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, nonché dello stato conservativo, della localizzazione e della destinazione d'uso

VALORI DI RIFERIMENTO SU PORTALI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

Per quanto riguarda la ricerca effettuata sui principali portali immobiliari di sottotetti con destinazione "C/2 deposito/magazzino" in vendita di simile tipologia – che la scrivente utilizza non come valori direttamente comparabili ma come valori di riferimento - è stato rinvenuto unicamente un annuncio relativo ad un appartamento in vendita nel quale, al secondo piano, viene menzionato un sottotetto "abitabile" utilizzato come vano accessorio con terrazzo, nonché un ulteriore immobile dotato di locale sottotetto al piano ultimo, adibito a ripostiglio o spazio multifunzionale.

Tali evidenze confermano che, sul mercato locale, esistono soluzioni immobiliari che comprendono pertinenze quali sottotetti ma generalmente abbinate ad appartamenti o case e con valenza spesso pienamente "abitativa", molto diversi per tipologia dal caso in esame.

Non risulta invece usuale la commercializzazione, come nel caso in esame di sottotetti come "unità autonome", in quanto essi costituiscono normalmente parte integrante di immobili di maggiori dimensioni; di conseguenza, **la casistica individuata non appare direttamente pertinente al caso in esame.**

In via comparativa, è stata inoltre condotta una ricerca di magazzini o depositi "ordinari", situati al piano terra e con accesso carrabile.

Tuttavia, non sono emersi annunci attivi specifici per magazzini o depositi in vendita nel Comune di Magliano Alfieri.

Sono unicamente presenti alcune offerte relative a locali o capannoni (ad esempio un immobile industriale con uffici e alloggi, nonché un ampio capannone a destinazione produttiva), che tuttavia non risultano assimilabili alla tipologia oggetto di valutazione.

Pertanto, anche tale ricerca comparativa non si è rivelata proficua, né ha fornito dati utili di riferimento.

VALUTAZIONE CARATTERISTICHE SPECIFICHE PER CIASCUN BENE

Sono poi state **considerate le caratteristiche specifiche per ogni bene**, ponderate ciascuna nella determinazione del valore ed in particolare:

Per il subalterno 19 "C/2 deposito-magazzino"

- Stato dell'immobile che si presenta ad oggi come un'unità immobiliare non ultimata e non immediatamente utilizzabile,
- Accessibilità e collocazione in posizione centrale semiperiferica nel Comune di Magliano Alfieri ma vicina alla Strada Statale 231 di Santa Vittoria (SS 231). Questa arteria è una statale che collega Asti a Cuneo.
- Materiali di costruzione di ordinaria qualità,
- Collocazione: Unità immobiliare che si trova al secondo piano mansardato **senza ascensore**,
- **Destinazione di "deposito/magazzino" e non a carattere residenziale**,
- Condizione di mercato che evidenzia una situazione economica non particolarmente fiorente e che quindi si riflette anche sul mercato immobiliare e trend con andamento delle vendite in contrazione come evidenziato nel grafico riportato al paragrafo precedente,

Si precisa che in questa unità immobiliare mancano le porte interne, i termosifoni, sono da terminare gli zoccolini che in alcuni punti risultano non installati o staccati, alcune travi sono imbrattate dalla pittura, nel locale senza finestratura c'è un cartongesso con evidente crepa e fessurazione, **i serramenti non sono stati installati ma sono stati apposti dei teli o parti in plastica trasparente**, l'impianto elettrico non risulta terminato ma sono state installate unicamente le scatole elettriche, senza apposizione di fili e di impianti interni, è visibile la predisposizione aria condizionata, anche se **per le motivazioni indicate al Quesito 8) è presumibile che ogni impianto proprio della destinazione residenziale (come gli attacchi della cottura) vengano fatti rimuovere dal Comune**, in quanto trattasi di destinazione deposito/magazzino per la quale essi non sono autorizzati.

Per subalterno 20 "C/2 deposito-magazzino"

- Stato dell'immobile che si presenta ad oggi come un'unità immobiliare non ultimata e non immediatamente utilizzabile,
- Accessibilità e collocazione in posizione centrale semiperiferica nel Comune di Magliano Alfieri ma vicina alla Strada Statale 231 di Santa Vittoria (SS 231). Questa arteria è una statale che collega Asti a Cuneo.
- Materiali di costruzione di ordinaria qualità,
- Collocazione: Unità immobiliare che si trova al secondo piano mansardato **senza ascensore**,
- **Destinazione di "deposito/magazzino" e non a carattere residenziale**,
- Condizione di mercato che evidenzia una situazione economica non particolarmente fiorente e che quindi si riflette anche sul mercato immobiliare e trend con andamento delle vendite in contrazione come evidenziato nel grafico riportato al paragrafo precedente,

Si precisa che in questa unità immobiliare mancano le porte interne, i termosifoni, sono da terminare

gli zoccolini che in alcuni punti risultano non installati o staccati, alcune travi sono imbrattate dalla pittura, l'impianto elettrico non risulta terminato ma sono state installate unicamente le scatole elettriche, senza apposizione di fili e di impianti interni, è visibile la predisposizione aria condizionata, anche se **per le motivazioni indicate al Quesito 8) è presumibile che ogni impianto proprio della destinazione residenziale (come gli attacchi della cottura) vengano fatti rimuovere dal Comune**, in quanto trattasi di destinazione deposito/magazzino per la quale essi non sono autorizzati.

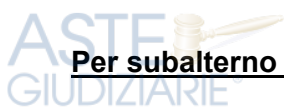
In questa unità immobiliare **sono stati installati i serramenti degli abbaini**, ma dal momento che essi saranno da rimettere in pristino come da progetto, perché sono state allargate le bucatre e variato il numero dei battenti, non è rilevante l'installazione perché dovrà essere rimossa, come indicato al Quesito 8).

Per subalterno 21 "C/2 deposito-magazzino"

- Stato dell'immobile che si presenta ad oggi come un'unità immobiliare non ultimata e non immediatamente utilizzabile,
- Accessibilità e collocazione in posizione centrale semiperiferica nel Comune di Magliano Alfieri ma vicina alla Strada Statale 231 di Santa Vittoria (SS 231). Questa arteria è una statale che collega Asti a Cuneo.
- Materiali di costruzione di ordinaria qualità,
- Collocazione: Unità immobiliare che si trova al secondo piano mansardato **senza ascensore**,
- Destinazione di "deposito/magazzino" e non a carattere residenziale,
- Condizione di mercato che evidenzia una situazione economica non particolarmente fiorente e che quindi si riflette anche sul mercato immobiliare e trend con andamento delle vendite in contrazione come evidenziato nel grafico riportato al paragrafo precedente,

Si precisa che in questa unità immobiliare mancano le porte interne, i termosifoni, sono da terminare gli zoccolini che in alcuni punti risultano non installati o staccati, alcune travi sono imbrattate dalla pittura, l'impianto elettrico non risulta terminato ma sono state installate unicamente le scatole elettriche, senza apposizione di fili e di impianti interni, è visibile la predisposizione aria condizionata, anche se **per le motivazioni indicate al Quesito 8) è presumibile che ogni impianto proprio della destinazione residenziale (come gli attacchi della cottura) vengano fatti rimuovere dal Comune**, in quanto trattasi di destinazione deposito/magazzino per la quale essi non sono autorizzati.

In questa unità immobiliare **sono stati installati 2 serramenti degli abbaini**, ma dal momento che essi saranno da rimettere in pristino come da progetto, perché sono state allargate le bucatre e variato il numero dei battenti, non è rilevante l'installazione perché dovrà essere rimossa come indicato al Quesito 8).



Per subalterno 49 "C/2 deposito-magazzino"

- Stato dell'immobile che si presenta ad oggi come un'unità immobiliare non ultimata e non immediatamente utilizzabile,
- Accessibilità e collocazione in posizione centrale semiperiferica nel Comune di Magliano Alfieri ma vicina alla Strada Statale 231 di Santa Vittoria (SS 231). Questa arteria è una statale che collega Asti a Cuneo.
- Materiali di costruzione di ordinaria qualità,
- Collocazione: Unità immobiliare che si trova al secondo piano mansardato **senza ascensore**,
- **Destinazione di deposito/magazzino e non a carattere residenziale**,
- Condizione di mercato che evidenzia una situazione economica non particolarmente fiorente e che quindi si riflette anche sul mercato immobiliare e trend con andamento delle vendite in contrazione come evidenziato nel grafico riportato al paragrafo precedente,

Si precisa che in questa unità immobiliare mancano le porte interne, i termosifoni non sono stati installati ad eccezione di due, sono da terminare gli zoccolini che in alcuni punti risultano non installati o staccati, alcune travi sono imbrattate dalla pittura, l'impianto elettrico non risulta terminato ma sono state installate unicamente le scatole elettriche, senza apposizione di fili e di impianti interni, è visibile la predisposizione aria condizionata, anche se per le motivazioni indicate al Quesito 8) è **presumibile che ogni impianto proprio della destinazione residenziale (come gli attacchi della cottura) vengano fatti rimuovere dal Comune, in quanto trattasi di destinazione deposito/magazzino per la quale essi non sono autorizzati.**

Nell'unità immobiliare non sono stati ancora installati i serramenti degli abbaini, ma sono stati apposti dei teli o parti in plastica trasparente.

In questa unità sono state rilevate delle fessurazioni nell'intonaco nel locale di sgombero 2 molto ben evidenti ai lati della porta e nel locale di sgombero 1 vicino al vano 6. Si rimanda all'Elaborato grafico-Allegato A) per l'individuazione dei locali.

È anche presente un'infiltrazione di acqua sempre nel locale di sgombero 2 probabilmente dovuta alla mancanza dei serramenti, che comporta l'ingresso dell'acqua piovana dagli abbaini.

Per subalterno 22 "C/6 box-autorimessa"

- Materiali di costruzione di ordinaria qualità,
- Collocazione in autorimessa che ad oggi è sprovvista del certificato di prevenzione incendi e quindi non utilizzabile, come da disposizione e diffida dell'amministratore nel verbale di



assemblea, fino al positivo esito della pratica con eventuali messe a norma se richieste e spese relative,

- Accessibilità e collocazione in posizione centrale semiperiferica nel Comune di Magliano Alfieri ma vicina alla Strada Statale 231 di Santa Vittoria (SS 231). Questa arteria è una statale che collega Asti a Cuneo.
- Collocazione al piano interrato,
- Collocazione in autorimessa condominiale, in zona non centrale del Comune, che presuppone un utilizzo ed un mercato riferito al Condominio,
- Condizione di mercato che evidenzia una situazione economica non particolarmente fiorente e che quindi si riflette anche sul mercato immobiliare e trend con andamento delle vendite in contrazione come evidenziato nel grafico riportato al paragrafo precedente,
- Condizioni di attuale impossibilità di utilizzo per diffida da parte dell'Amministratore all'uso dell'intero piano interrato per mancanza di pratica di prevenzione incendi come spiegato in dettaglio al paragrafo "SPECIFICITA' ED ANOMALIE SU PROCEDURA DA SEGNALARE" a pagina 23).

CALCOLO VALORI DI STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Per i subalterni 19-20-21-49

Dopo l'analisi delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di valutazione, per i **subalterni 19-20-21-49 è stato assunto un valore unitario pari a € 1.400/m².**

Tale valore deriva dalla ponderazione dei dati reperiti sui borsini immobiliari relativi alla destinazione residenziale, in quanto – sebbene le unità immobiliari non siano residenziali – le superfici delle unità immobiliari sono state trattate secondo le percentuali di ponderazione indicate nel Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa, nelle Linee Guida ABI – Agenzia del Territorio (oggi Agenzia delle Entrate – OMI) e nelle norme UNI 10750:2005 e UNI 15773:2008.

Sul valore così determinato sono stati poi applicati i seguenti coefficienti:

- **Primo coefficiente di riduzione pari a 0,05**, applicato in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nonché della possibile presenza di oneri gravanti sul bene non espressamente noti alla data della stima;
- **Secondo coefficiente di riduzione pari a 0,15, applicato per:**
 - Collocazione al secondo piano senza ascensore (riduzione conforme alle fonti di mercato, quali Borsino Immobiliare e Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa, che prevedono abbattimenti progressivi per i piani alti privi di ascensore);
 - Attuale situazione del mercato immobiliare e vetustà del fabbricato (anno 2007);
 - Presenza di criticità condominiali, quali mancata ultimazione dei lavori, assenza di agibilità e certificato di prevenzione incendi condominiale,
 - Opere di urbanizzazione da verificare nell'ambito delle pratiche edilizie per la costruzione del condominio, con possibili relative spese da sostenere a livello condominiale per le relative regolarizzazioni, come meglio precisato al Quesito 8) a pag.73,74 della perizia;
 - Stato dei lavori non ultimati, con incidenza delle spese necessarie all'ultimazione delle opere sul futuro proprietario/aggiudicatario.
 - Presenza di lavori di demolizione e ripristino relativi a finestre/abbaini e rimozione predisposizioni impiantistiche non conformi alla destinazione d'uso (vedere elenco a pag. 75 della perizia)

Si evidenzia che l'importo derivante dall'applicazione di tali coefficienti rappresenta una stima presuntiva di massima, che tiene conto della **presenza di spese da sostenersi**, che potrebbero altresì rivelarsi più elevate.

Una quantificazione puntuale delle spese per il completamento degli impianti e delle opere mancanti

richiede, infatti, un sopralluogo tecnico con redazione di un computo metrico estimativo a cura di impresa edile e professionisti specializzati (es. impiantisti), attività che esula dalle finalità della presente perizia; pertanto, questa voce tiene in conto che vi saranno delle spese da sostenere, ad oggi non determinabili in maggior dettaglio. Sono infine state calcolate le spese presunte per le regolarizzazioni delle piccole difformità, già trattate in dettaglio al Quesito 8).

Per il subalterno 22

Per il box è stato assunto un valore unitario di € 740/m², che deriva dalla ponderazione dei dati repiti nei borsini immobiliari e dalla ricerca di mercato eseguita, al quale sono stati applicati i seguenti coefficienti di ponderazione e riduzione:

- **Primo coefficiente di riduzione pari a 0,05**, applicato in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nonché della possibile presenza di oneri gravanti sul bene non espressamente noti alla data della stima;
- **Secondo coefficiente di riduzione pari a 0,10**, applicato per
 - Attuale situazione del mercato immobiliare e vetustà del fabbricato (anno 2007);
 - Presenza di criticità condominiali per mancata fine dei lavori, mancanza certificato di prevenzione incendi CPI con diffida attuale di utilizzo del piano interrato e quindi anche del box in oggetto,
 - Opere urbanizzazione da verificare nell'ambito delle pratiche edilizie per la costruzione del condominio con possibili relative spese da sostenere a livello condominiale per le relative regolarizzazioni, come meglio precisato al Quesito 8) a pag.73,74 della perizia;

Anche per il presente subalterno, come già evidenziato per gli altri richiamati nel paragrafo precedente, l'importo risultante dall'applicazione dei coefficienti adottati costituisce una stima presuntiva di massima, che **tiene conto della presenza di spese da sostenere, le quali potrebbero tuttavia rivelarsi più elevate.**

Ad oggi, infatti, non è possibile procedere ad una quantificazione puntuale delle spese di regolarizzazione, trattandosi di quota millesimale relativa a pratiche edilizie e ad eventuali opere di adeguamento da presentarsi in sede condominiale, riferite all'intero piano interrato per l'ottenimento del certificato di prevenzione incendi. A tali oneri si aggiungono le spese per la presentazione della specifica CILA, quantificate separatamente, nonché la quota parte delle eventuali spese per la regolarizzazione delle opere di urbanizzazione, anch'esse da ripartirsi a livello condominiale, come illustrato in dettaglio al Quesito 8). Stante quanto precede, le spese effettivamente da sostenere potrebbero risultare più elevate di quanto indicato, proprio in ragione delle specifiche motivazioni indicate che non consentono in nessun modo ad oggi una determinazione puntuale.

Determinazione del valore dell'unità immobiliare residenziale in via Piave 2/A, Magliano Alfieri (CN)
Fg.6 part.559 sub. 19 (C/2)

Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima dell'unità immobiliare [Fg. 6 part. 559 sub.19 C/2]			
Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Unità immobiliare [Fg. 6 part. 559 sub.19 C/2]	41	1.400	euro 57.400,00 +
TOTALE			euro 57.400,00 -
<i>A dedurre coefficiente riduzione (0,05) per assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni non espressamente conosciuti ai sensi art. 568 C.p.c</i>			euro 2.870,00 -
<i>A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,15) per</i> <ul style="list-style-type: none"> • Collocazione al secondo piano senza ascensore • Situazione di Mercato attuale • Vetustà: Fabbricato datato (2007) • Criticità condominiali per mancata fine dei lavori, mancata agibilità e CPI, opere urbanizzazione da verificare e quanto citato più approfonditamente al Quesito 8) • Presenza di lavori non ultimati e da concludere per poter utilizzare l'unità immobiliare con spese ad oggi non determinabili da sostenere da parte dell'aggiudicatario, come indicato al Quesito 8) a cui si rimanda • Presenza di lavori di demolizione e ripristino relativi a finestre/abbaini e rimozione predisposizioni impiantistiche non conformi alla destinazione d'uso (vedi elenco a pag. 75 della perizia) 			euro 8.610,00 -
<i>A dedurre spese presunte per pratiche edilizie/catastali/varie (come da tabelle di dettaglio riportate al Quesito 8 a cui si rimanda)</i>			euro 5.500,00 =
TOTALE			euro 40.420,00

LOTTO 1 [Fg. 6 part. 559 sub.19 C/2]	Valore complessivo (euro)	
TOTALE IMPORTO STIMA LOTTO 1	euro	40.420,00
arrotondato	euro	40.500

* Il calcolo della superficie commerciale è riportato in risposta al Quesito 3).

Dal valore di stima dell'unità immobiliare sono state detratte le spese presunte necessarie per la presentazione della CILA in sanatoria e della successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), come dettagliatamente indicato al Quesito 8).

Importo spese presunte da sostenersi per pratiche edilizie per sub.19 part.559 Fg.6 (C/2)		
Pagamento diritti di segreteria per presentazione CILA in sanatoria	50	euro
Pagamento sanzione amministrativa per presentazione CILA in sanatoria	1000	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione CILA in sanatoria	2000	euro
Pagamento diritti di segreteria per presentazione SCA dopo sanatoria	100	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione SCA	1000	euro
Dichiarazioni rispondenza impianto termico+ elettrico per SCA	1200	euro
Totale	5350	euro
arrotondato	5500	euro

Determinazione del valore dell'unità immobiliare residenziale in via Piave 2/A, Magliano Alfieri (CN)
Fg.6 part.559 sub. 20 (C/2)

Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima dell'unità immobiliare [Fg. 6 part. 559 sub.20 C/2]			
Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Unità immobiliare (fg.6 part 559. sub. 20)	37	1.400	euro 51.800,00 +
TOTALE			euro 51.800,00 -
<i>A dedurre coefficiente riduzione (0,05) per assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni non espressamente conosciuti ai sensi art. 568 C.p.c</i>			euro 2.590,00 -
<i>A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,15) per</i> <ul style="list-style-type: none"> • Collocazione al secondo piano senza ascensore • Situazione di Mercato attuale • Vetustà: Fabbricato datato (2007) • Criticità condominiali per mancata fine dei lavori, mancata agibilità e CPI, opere urbanizzazione da verificare e quanto citato più approfonditamente al Quesito 8) • Presenza di lavori non ultimati e da concludere per poter utilizzare l'unità immobiliare con spese ad oggi non determinabili da sostenere da parte dell'aggiudicatario, come indicato al Quesito 8) a cui si rimanda • Presenza di lavori di demolizione e ripristino relativi a finestre/abbaini e rimozione predisposizioni impiantistiche non conformi alla destinazione d'uso (vedi elenco a pag. 75 della perizia) 			euro 7.770,00 -
<i>A dedurre spese presunte per pratiche edilizie/catastali/varie (come da tabelle di dettaglio riportate al Quesito 8 a cui si rimanda)</i>			5.500,00 =
TOTALE			euro 35.940,00

LOTTO 2 [Fg. 6 part. 559 sub.20 C/2]	Valore complessivo (euro)	
TOTALE IMPORTO STIMA LOTTO 2	euro	35.940,00
arrotondato	euro	36.000

* Il calcolo della superficie commerciale è riportato in risposta al Quesito 3).

Dal valore di stima dell'unità immobiliare sono state detratte le spese presunte necessarie per la presentazione della CILA in sanatoria e della successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), come dettagliatamente indicato al Quesito 8).

Importo spese presunte da sostenersi per pratiche edilizie per sub.20 part.559 Fg.6 (C/2)		
Pagamento diritti di segreteria per presentazione CILA in sanatoria	50	euro
Pagamento sanzione amministrativa per presentazione CILA in sanatoria	1000	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione CILA in sanatoria	2000	euro
Pagamento diritti di segreteria per presentazione SCA dopo sanatoria	100	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione SCA	1000	euro
Dichiarazioni rispondenza impianto termico+ elettrico per SCA	1200	euro
Totale	5350	euro
arrotondato	5500	euro

Determinazione del valore dell'unità immobiliare residenziale in via Piave 2/A, Magliano Alfieri (CN)
Fg.6 part.559 sub. 21 (C/2)

Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima dell'unità immobiliare [Fg. 6 part. 559 sub.21 C/2]			
Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Unità immobiliare [Fg. 6 part. 559 sub.21 C/2]	44	1.400	euro 61.600,00
TOTALE			euro 61.600,00
<i>A dedurre coefficiente riduzione (0,05) per assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni non espressamente conosciuti ai sensi art. 568 C.p.c</i>			euro 3.080,00
<i>A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,15) per</i> <ul style="list-style-type: none"> • Collocazione al secondo piano senza ascensore • Situazione di Mercato attuale • Vetustà: Fabbricato datato (2007) • Criticità condominiali per mancata fine dei lavori, mancata agibilità e CPI, opere urbanizzazione da verificare e quanto citato più approfonditamente al Quesito 8) • Presenza di lavori non ultimati e da concludere per poter utilizzare l'unità immobiliare con spese ad oggi non determinabili da sostenere da parte dell'aggiudicatario, come indicato al Quesito 8) a cui si rimanda • Presenza di lavori di demolizione e ripristino relativi a finestre/abbaini e rimozione predisposizioni impiantistiche non conformi alla destinazione d'uso (vedi elenco a pag. 75 della perizia) 			euro 9.240,00
<i>A dedurre spese presunte per pratiche edilizie/catastali/varie (come da tabelle di dettaglio riportate al Quesito 8 a cui si rimanda)</i>			euro 5.500,00
TOTALE			euro 43.780,00

LOTTO 3 [Fg. 6 part. 559 sub.21 C/2]	Valore complessivo (euro)	
TOTALE IMPORTO STIMA LOTTO 3	euro	43.780,00
arrotondato	euro	44.000

* Il calcolo della superficie commerciale è riportato in risposta al Quesito 3).

Dal valore di stima dell'unità immobiliare sono state detratte le spese presunte necessarie per la presentazione della CILA in sanatoria e della successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), come dettagliatamente indicato al Quesito 8).

Importo spese presunte da sostenersi per pratiche edilizie per sub.21 part.559 Fg.6 (C/2)		
Pagamento diritti di segreteria per presentazione CILA in sanatoria	50	euro
Pagamento sanzione amministrativa per presentazione CILA in sanatoria	1000	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione CILA in sanatoria	2000	euro
Pagamento diritti di segreteria per presentazione SCA dopo sanatoria	100	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione SCA	1000	euro
Dichiarazioni rispondenza impianto termico+ elettrico per SCA	1200	euro
Totale	5350	euro
arrotondato	5500	euro

Determinazione del valore dell'unità immobiliare residenziale in via Piave 2/A, Magliano Alfieri (CN)
Fg.6 part.559 sub. 49 (C/2)

Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima dell'unità immobiliare [Fg. 6 part. 559 sub.49 C/2]			
Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Unità immobiliare [Fg. 6 part. 559 sub.49 C/2]	49	1.400	euro 68.600,00
TOTALE			euro 68.600,00
<i>A dedurre coefficiente riduzione (0,05) per assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni non espressamente conosciuti ai sensi art. 568 C.p.c</i>			euro 3.430,00
<i>A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,15) per</i> <ul style="list-style-type: none"> • Collocazione al secondo piano senza ascensore • Situazione di Mercato attuale • Vetustà: Fabbricato datato (2007) • Criticità condominiali per mancata fine dei lavori, mancata agibilità e CPI, opere urbanizzazione da verificare e quanto citato più approfonditamente al Quesito 8) • Presenza di lavori non ultimati e da concludere per poter utilizzare l'unità immobiliare con spese ad oggi non determinabili da sostenere da parte dell'aggiudicatario, come indicato al Quesito 8) a cui si rimanda • Presenza di lavori di demolizione e ripristino relativi a finestre/abbaini e rimozione predisposizioni impiantistiche non conformi alla destinazione d'uso (vedi elenco a pag. 75 della perizia) 			euro 10.290,00
<i>A dedurre spese presunte per pratiche edilizie/catastali/varie (come da tabelle di dettaglio riportate al Quesito 8 a cui si rimanda)</i>			euro 5.500,00
TOTALE			euro 49.380,00

LOTTO 4 [Fg. 6 part. 559 sub.49 C/2]	Valore complessivo (euro)	
TOTALE IMPORTO STIMA LOTTO 4	euro	49.380,00
arrotondato	euro	49.500

* Il calcolo della superficie commerciale è riportato in risposta al Quesito 3).

Dal valore di stima dell'unità immobiliare sono state detratte le spese presunte necessarie per la presentazione della CILA in sanatoria e della successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), come dettagliatamente indicato al Quesito 8).

Importo spese presunte da sostenersi per pratiche edilizie per sub.49 part.559 Fg.6 (C/2)		
Pagamento diritti di segreteria per presentazione CILA in sanatoria	50	euro
Pagamento sanzione amministrativa per presentazione CILA in sanatoria	1000	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione CILA in sanatoria	2000	euro
Pagamento diritti di segreteria per presentazione SCA dopo sanatoria	100	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione SCA	1000	euro
Dichiarazioni rispondenza impianto termico+ elettrico per SCA	1200	euro
Totale	5350	euro
arrotondato	5500	euro

Determinazione del valore dell'unità immobiliare residenziale in via Piave 2/A, Magliano Alfieri (CN)
Fg.6 part.559 sub. 22 (C/6)

Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima dell'unità immobiliare [Fg. 6 part. 559 sub.22 C/6]			
Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Unità immobiliare [Fg. 6 part. 559 sub.22 C/6]	16	740	euro 11.840,00
TOTALE			euro 11.840,00
<i>A dedurre coefficiente riduzione (0,05) per assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni non espressamente conosciuti ai sensi art. 568 C.p.c</i>			euro 592,00
<i>A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,10) per</i> • <i>Situazione di Mercato attuale</i> • <i>Vetustà: Fabbricato datato (2007)</i> • <i>Criticità condominiali per mancata fine dei lavori, mancanza CPI con diffida attuale di utilizzo interrato, opere urbanizzazione da verificare • e quanto citato più approfonditamente al Quesito 8)</i>			euro 1.184,00
<i>A dedurre spese presunte per pratiche edilizie/catastali/varie (come da tabelle di dettaglio riportate al Quesito 8 a cui si rimanda)</i>			2.000,00
TOTALE			euro 8.064,00

LOTTO 5 [Fg. 6 part. 559 sub.22 C/6]	Valore complessivo (euro)	
TOTALE IMPORTO STIMA LOTTO 5	euro	8.064,00
arrotondato	euro	8.000

* Il calcolo della superficie commerciale è riportato in risposta al Quesito 3).

Dal valore di stima dell'unità immobiliare sono state detratte le spese presunte necessarie per la presentazione della CILA in sanatoria. Per la SCA Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), si rimanda a quanto indicato al Quesito 8) a pagina 74) 76) in quanto per le motivazioni indicate si potrebbero configurare spese aggiuntive rispetto a quelle indicate dagli Uffici.

Importo spese presunte da sostenersi per pratiche edilizie per sub.22 part.559 Fg.6 (C/6)		
Pagamento diritti di segreteria per presentazione CILA in sanatoria	50	euro
Pagamento sanzione amministrativa per presentazione CILA in sanatoria	1000	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione CILA in sanatoria	800	euro
Totale	1850	euro
arrotondato	2000	euro

Schema riassuntivo dei valori di stima per il compendio pignorato

Stante quanto precede, la scrivente stabilisce i più probabili valori di mercato del compendio pignorato riferito all'attualità come segue:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 1 (arrotondato): **euro 40.500**

[NCEU Subalterno 19 Foglio 6 particella 559 C/2 cat: deposito/magazzino]

La sottoscritta ha quantificato in **€ 40.500 (diconsi quarantamila cinquecento euro/00)** il prezzo complessivo a base d'asta del lotto 1.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 2 (arrotondato): **euro 36.000**

[NCEU Subalterno 20 Foglio 6 particella 559 C/2 cat: deposito/magazzino]

La sottoscritta ha quantificato in **€ 36.000 (diconsi trentaseimila euro/00)** il prezzo complessivo a base d'asta del lotto 2.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 3 (arrotondato): **euro 44.000**

[NCEU Subalterno 21 Foglio 6 particella 559 C/2 cat: deposito/magazzino]

La sottoscritta ha quantificato in **€ 44.000 (diconsi quarantaquattromila euro/00)** il prezzo complessivo a base d'asta del lotto 3.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 4 (arrotondato): **euro 49.500**

[NCEU Subalterno 49 Foglio 6 particella 559 C/2 cat: deposito/magazzino]

La sottoscritta ha quantificato in **€ 49.500 (diconsi quarantanovemila cinquecento euro/00)** il prezzo complessivo a base d'asta del lotto 4.

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 5 (arrotondato):****euro 8.000**

[NCEU Subalterno 22 Foglio 6 particella 559 C/6 cat: box/autorimessa]

La sottoscritta ha quantificato in **€ 8.000 (diconsi ottomila euro/00)** il prezzo complessivo a base d'asta del lotto 5.

Schema riassuntivo dei lotti

Numero del lotto	Beni facenti parte del lotto	Importo di stima arrotondato (euro)
LOTTO 1	NCEU Foglio 6 Part.559 sub. 19 (C/2)	40.500
LOTTO 2	NCEU Foglio 6 Part.559 sub. 20 (C/2)	36.000
LOTTO 3	NCEU Foglio 6 Part.559 sub. 21 (C/2)	44.000
LOTTO 4	NCEU Foglio 6 Part.559 sub. 49 (C/2)	49.500
LOTTO 5	NCEU Foglio 6 Part.559 sub. 22 (C/6)	8.000
TOTALE intero compendio		178.000

Il valore complessivo del compendio è pari a 178.000 euro.

In merito alla letteratura cui si è fatto riferimento per la determinazione del valore degli immobili, si riporta nel seguito la bibliografia essenziale.

Si precisa tuttavia che sono stati consultati, oltre ai testi sotto riportati, anche altre pubblicazioni ed alcuni siti internet in materia di estimo e di valutazione immobiliare (*Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio O.M.I., Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore, il Borsino Immobiliare*), da cui sono state desunti dati utili e valori di mercato di riferimento.

Nella relazione estimativa sono stati riportati elaborati grafici e tabelle, da essi estrapolati, come indicato nelle didascalie.

BIBLIOGRAFIA ESSENZIALE

- Amicabile, S., *Corso di economia ed estimo*, Milano, Hoepli,2002;
- Michieli,I., Danese M., *Estimo con principi di economia e contabilità*, Bologna, Calderini,1989;



- Caruso di Spaccaforno,A., *Valutazione economica dei progetti nell'arte del costruire*, Torino, Utet,1999;
- Collegio geometri ed Architetti Milano, *Prezzi tipologie edilizie 2010*, Milano, DEI,2010;
- Famularo,N., *Teoria e pratica delle stime*, Torino, Utet,1969;
- Grillenzoni,M., Grittani ,G., *Estimo- Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi*, Bologna, Calderini,1994.
- Paglia, F., *Le stime dei terreni e delle aree edificabili*, EPC Libri srl, Roma,2008.

RISPOSTA AL QUESITO 16)

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

Il trasferimento dei beni avviene da persona giuridica, soggetto IVA.

Nelle vendite giudiziarie, il regime fiscale segue la normativa ordinaria prevista per le cessioni immobiliari effettuate da soggetti IVA, con applicazione dell'IVA o dell'imposta di registro a seconda della natura del bene, della qualifica del cedente (es. impresa costruttrice) e della tipologia di acquirente (soggetto IVA, privato, ecc.).

Data la varietà dei casi possibili, si riporta di seguito un quadro riepilogativo delle principali fattispecie fiscali, fermo restando che, **per la corretta applicazione delle imposte, la scrivente CTU rinvia alla consulenza di un professionista fiscale o di un notaio, non rientrando tale materia nelle specifiche competenze professionali.**

Si riporta quindi a seguire una trattazione indicativa da sottoporre all'esperienza di fiscalista o Notaio, anche alla luce della **tipologia di soggetto acquirente, che può essere a sua volta privato od impresa.**

1. FABBRICATI STRUMENTALI (es. D/7 e D/1 se pertinenza del D/7)

Vendita da soggetto IVA (impresa costruttrice o meno)

Caso	IVA	Registro	Ipotecaria	Catastale	Note
Vendita	22% (10% se ristrutturato o con	€ 200	3% (min. €	1% (min. €	Reverse charge possibile tra





Caso IVA

ordinaria *requisiti Tupini*

Registro Ipotecaria

fissa 200)

Catastale

200)

Note

soggetti IVA

Reverse charge (art. 17, co. 6, DPR 633/1972) applicabile se l'acquirente è soggetto passivo IVA e si opta per l'IVA (anziché esenzione).



2. TERRENI EDIFICABILI

Cessione da impresa (a privato o impresa)

Operazione generalmente soggetta a IVA (art. 10, co. 1, n. 8-ter, DPR 633/72)



IVA Registro Ipotecaria Catastale Altre spese

Bollo MUI: € 230
 22% € 200 fissa € 200 fissa € 200 fissa Tassa trascrizione: € 35
 Voltura: € 55



3. FABBRICATI CATEGORIA C/2 (cantine), C/6 (autorimesse), C/7 (tettoie)

Vendita da impresa costruttrice, distinguendo tra:

Entro 5 anni dalla fine lavori:

IVA Registro Ipotecaria Catastale

Obbligatoria: 10% o 22% € 200 fissa 3% 1%



Oltre 5 anni dalla fine lavori:

Senza opzione IVA Con opzione IVA (reverse charge)

Esente IVA IVA: 10% o 22%

Registro: 9% Registro: € 200

Ipotecaria: 2% Ipotecaria: 3%

Catastale: 1% Catastale: 1%



L'opzione per l'imponibilità IVA deve essere espressa nell'atto e consente l'applicazione del reverse charge se l'acquirente è soggetto IVA.



Si relaziona quindi che, secondo quanto conosciuto:



- La tassazione delle cessioni immobiliari in sede esecutiva non prevede regimi agevolati automatici, ma si basa sul regime ordinario applicabile secondo la qualifica del venditore, la natura dell'immobile, e le modalità di vendita (IVA o registro).
- È possibile, in taluni casi, l'applicazione dell'IVA con reverse charge, qualora l'acquirente sia soggetto passivo IVA e vi sia opzione per l'imponibilità (specie dopo i 5 anni).
- Per gli immobili in categoria C/2, C/6 e C/7, se venduti da impresa costruttrice dopo 5 anni, l'operazione è di regola esente IVA, ma è possibile l'opzione.

Si rileva inoltre che è da **valutare con attenzione la casistica relativa all'effettivo completamento dei lavori**, in quanto le unità immobiliari identificate ai subalterni 19, 20, 21 e 49, costituite da sottotetti con destinazione "magazzini" o "locali di deposito", **non risultano ad oggi del tutto ultimate**, sebbene risultino completate altre unità abitative del medesimo complesso condominiale. **Pertanto, è necessario considerare attentamente l'interpretazione di tale stato specifico dei beni anche ai fini dell'applicazione del regime fiscale per la vendita**, tenuto conto del notevole lasso di tempo trascorso dalla data originaria prevista per il completamento dei lavori. La valutazione di tale aspetto è rimessa alla competenza di un Notaio o di un professionista esperto in materia fiscale.

Vista la complessità e la variabilità dei regimi fiscali, si raccomanda quindi di valutare ogni singolo caso con il supporto di un fiscalista o notaio, al fine di determinare con precisione la tassazione applicabile ad ogni singolo bene a seconda della tipologia di soggetto acquirente.

RISPOSTA AL QUESITO 17)

"Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n.192/2005 come modificato dall'art.1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d,e,f. e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28.05.07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31 – 07/08/2009) allegato A n.5.2";

Per quanto concerne le unità immobiliari oggetto di pignoramento, esse risultano identificate al N.C.E.U. del Comune di Magliano Alfieri (CN), via Piave n. 2/A, come segue:

- Foglio 6, particella 559, subalterno 19 – categoria C/2: magazzino e locale di deposito
- Foglio 6, particella 559, subalterno 20 – categoria C/2: magazzino e locale di deposito

- Foglio 6, particella 559, subalterno 21 – categoria C/2: magazzino e locale di deposito
- Foglio 6, particella 559, subalterno 49 – categoria C/2: magazzino e locale di deposito
- Foglio 6, particella 559, subalterno 22 – categoria C/6: autorimessa

Come già descritto nella risposta al Quesito 3), **le unità immobiliari censite in categoria C/2 (subalterni 19, 20, 21, 49) sono costituite da locali sottotetto a destinazione “loc. sgombero” - “magazzino/deposito”, non ultimati e privi di impianto termico ultimato e funzionante.**

Pertanto, alla data del sopralluogo non sussistono le condizioni previste dalla normativa vigente per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

In conformità a quanto disposto dall'art. 3, comma 3, lettera d) del D.Lgs. 192/2005, sono esclusi dall'ambito di applicazione della normativa sull'efficienza energetica “gli edifici in costruzione per i quali non sia ancora stato installato un impianto termico”.

Tale esclusione è altresì confermata dalle **Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, approvate con D.M. 26 giugno 2015**, le quali ribadiscono che l'obbligo di redazione dell'APE sussiste solo per edifici dotati di impianti destinati al comfort termico degli occupanti.

Alla luce di quanto sopra, non è stato redatto APE per le unità in oggetto, in quanto non rientrante nei casi per cui tale certificazione è obbligatoria ai sensi della normativa vigente.

L'obbligo normativo per le unità immobiliari **sorgerà al momento del completamento dei lavori e della conseguente installazione dell'impianto termico**, conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente, cui si rinvia al punto g) dell'Appendice A e pertanto i relativi oneri/costi per l'espletamento del futuro adempimento saranno a carico del futuro proprietario/aggiudicatario.

Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

- a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (art. 3, c. 3, lett. d) del decreto legislativo);
 - b) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;
 - c) gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo);
 - d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo).
- L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo);
- e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, (art. 3, c. 3, lett. f) del decreto legislativo);
 - f) i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;

g) i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare, si fa riferimento:

- agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;
 - agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli IMPIANTI TECNOLOGICI;
- l) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del decreto legislativo (manufatti, cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno").

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

Asti, 18/09/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

arch. Alessandra BODDA

ALLEGATI:

Si precisa che la digitalizzazione e la stampa degli elaborati cartacei ritirati presso gli uffici di competenza allegati alla presente, potrebbe comportare variazioni dimensionali.
